社団法人全日本不動産協会
福　岡　県　本　部

不動産媒介業務の実務手引書

平成 19 年 10 月 10 日作成

平成 20 年 12 月 1 日追加・改正

平成 21 年 8 月 31 日追加・改正

平成 22 年 9 月 30 日追加・改正

規 約 ・ 帳 票 委 員 会

『この手引書は、取引の実務または重要事項説明書作成の際の参考にして下さい。』

手引書のご利用について

１．利用者は宅地建物取引業および関連法令や民法、借地借家法の趣旨を十分にご理解の上、トラブルの無きよう、適正にご利用下さい。

２．当協会からは、この手引書を業務用素材として会員へ提供のみ行うものとし、当該書式の利用に係る全ての責任は、利用者自身に一切の責任が帰属します。（よって、いかなる不都合等が生じた場合においても、当協会では一切責任を負いません。）

３．会員は、協会が提供する各書式の使用感、改善点等の意見・要望を積極的に協会あてに報告し、各書式の品質向上に努めて頂く事を望みます。

不動産実務の帳票手引書

目　　次

(お助けマニュアル)
媒介（仲介）業務とは …… 1
不動産売買の媒介業務のフローチャート …… 2
売却物件受託マニュアル …… 5
重要事項説明書作成にあたって …… 10
不動産価格査定マニュアル …… 11
法務局調査関連 …… 18
司法書士関連 …… 22
土地家屋調査士関連 …… 34
公正証書作成必要書類 …… 41
法令に基づく制限 …… 42
道路と敷地について …… 45
道路調査の手順 …… 46
農地転用の手続きについて …… 46
生活関連施設調査マニュアル（上下水道、ガス、電気） …… 48
税金の種類について …… 55
金銭貸借（ローン特約）について …… 57
手付金（手付金保障、保管制度）について …… 59
瑕疵担保責任について …… 62
瑕疵担保責任についての改正業法について …… 65
石綿使用調査について …… 67
耐震診断について …… 71
売主の不動産情報開示（売主保有書類一覧、付帯設備状況確認書・物件状況報告書、売主による不動産情報開示） …… 76
住宅性能保証制度の概要 …… 81
住宅性能評価について …… 83
不動産インスペクション事業（リスペクト）の概要 …… 84
株式会社リスペクト建物調査　会社概要 …… 85
住宅瑕疵担保履行法について …… 86
ＰＬ法（製造物責任法） …… 87
長期使用製品安全点検制度 …… 88
本人確認記録 …… 89
(チェックリスト)
物件調査チェックリスト …… 91
契約時のチェックリスト …… 94
登記準備チェックリスト …… 95
登記時のチェックリスト …… 96
(その他)
各行政窓口一覧、お問い合わせ先一覧、法務局管轄区域の一覧 …… 97
道路相談申請書、市税証明交付申請書、委任状、道路ガス管現況調査依頼書 …… 102
(参考資料)
月極駐車場契約書 …… 106
建物賃貸借代理・管理業務委託契約書 …… 108
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 …… 114

平成１９年１０月１０日作成
平成２０年１２月　１日追加・改正
平成 21 年 8 月 31 日　全日本不動産協会福岡県本部帳票委員会改正

媒介（仲介）業務とは

１．業法に基づく宅地建物取引業

宅地建物取引業（以下業法といいます）では、免許制度と必要な規制を行なうことにより、その業務の適正な運営と宅地、建物取引の公正を確保し、業の健全な発達促進と購入者等の利益の保護と物件の流通の円滑化を図る（業法第１条抜粋）

「宅地」とは建物の敷地に供せられる土地、都市計画法第８条１項１号の用途地域内のその他の土地、つまり用途地域内の宅地見込みの土地を含む。

「宅地建物取引業」とは宅地・建物の売買若しくは交換（当事者として)、又は宅地・建物の売買・交換・賃貸の代理若しくは媒介行為で、業として行なうもの。

「宅地建物取引業者」とは免許を受けて宅地建物取引業を営むもの。

特に不動産の流通業すなわち土地建物の売買や賃貸借の「媒介」は宅地建物取引業の大部分を占めるものであり不動産業の中心となる業務です。

又、取引に当っては規制された業法を守ることにより、業務が適正に行なわれることになります。　更に業務の性質上、民法・商法等の関係法規を熟知されるようお願いします。

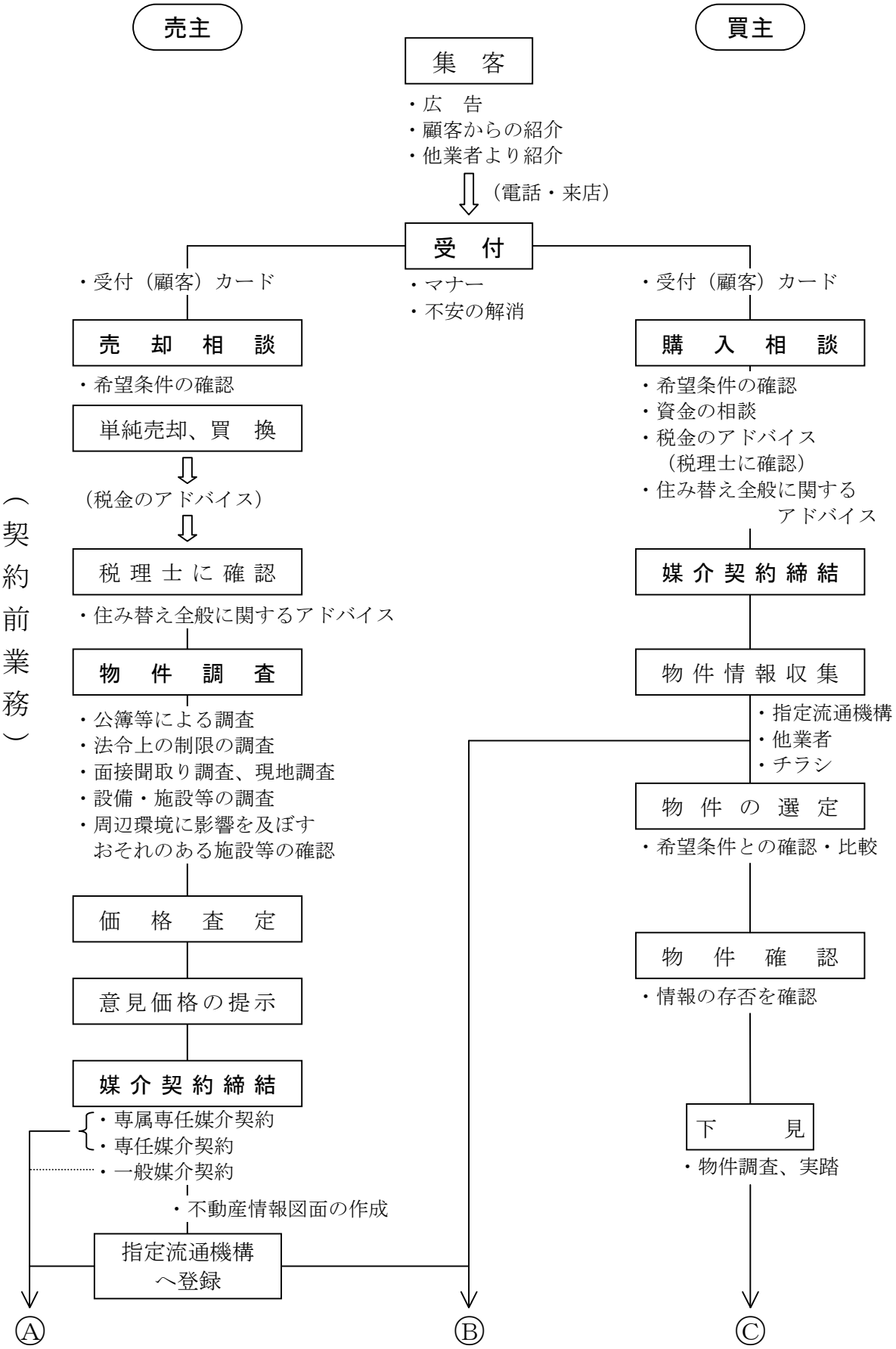
２．土地・建物の売買や賃貸借の「媒介」業務

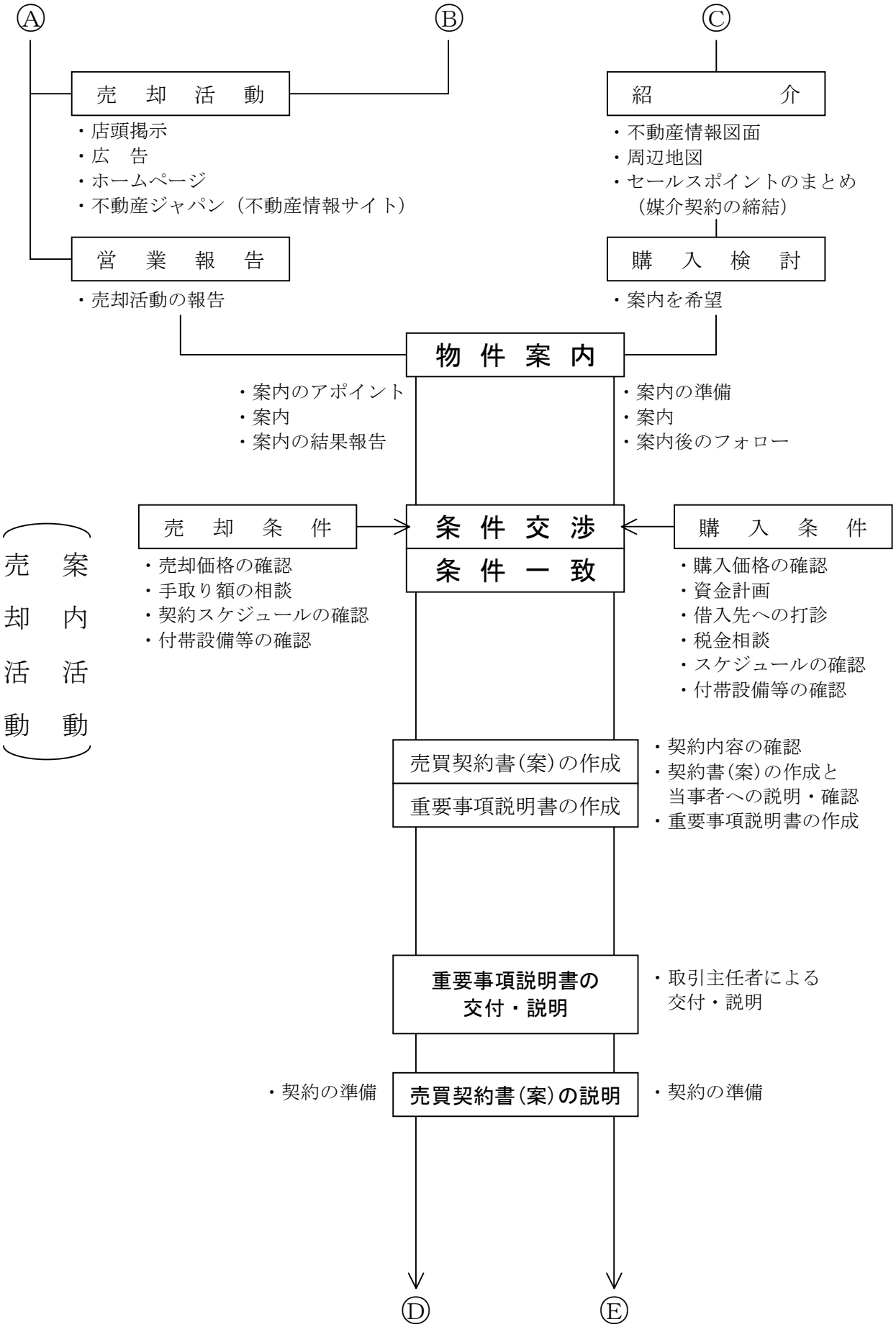
（１）**「媒介」とは**、通常「仲介」あるいは「斡旋（あっせん）」と呼ばれていますが、宅地や建物を購入する（または借りる)、あるいは売却する（または貸す）といった不動産の取引を、その当事者の依頼により、当事者双方すなわち売主（貸主）と買主（借主）の間をとりもって、売買契約（または賃貸借契約）を成立させるため尽力する行為（業務）をいいます。

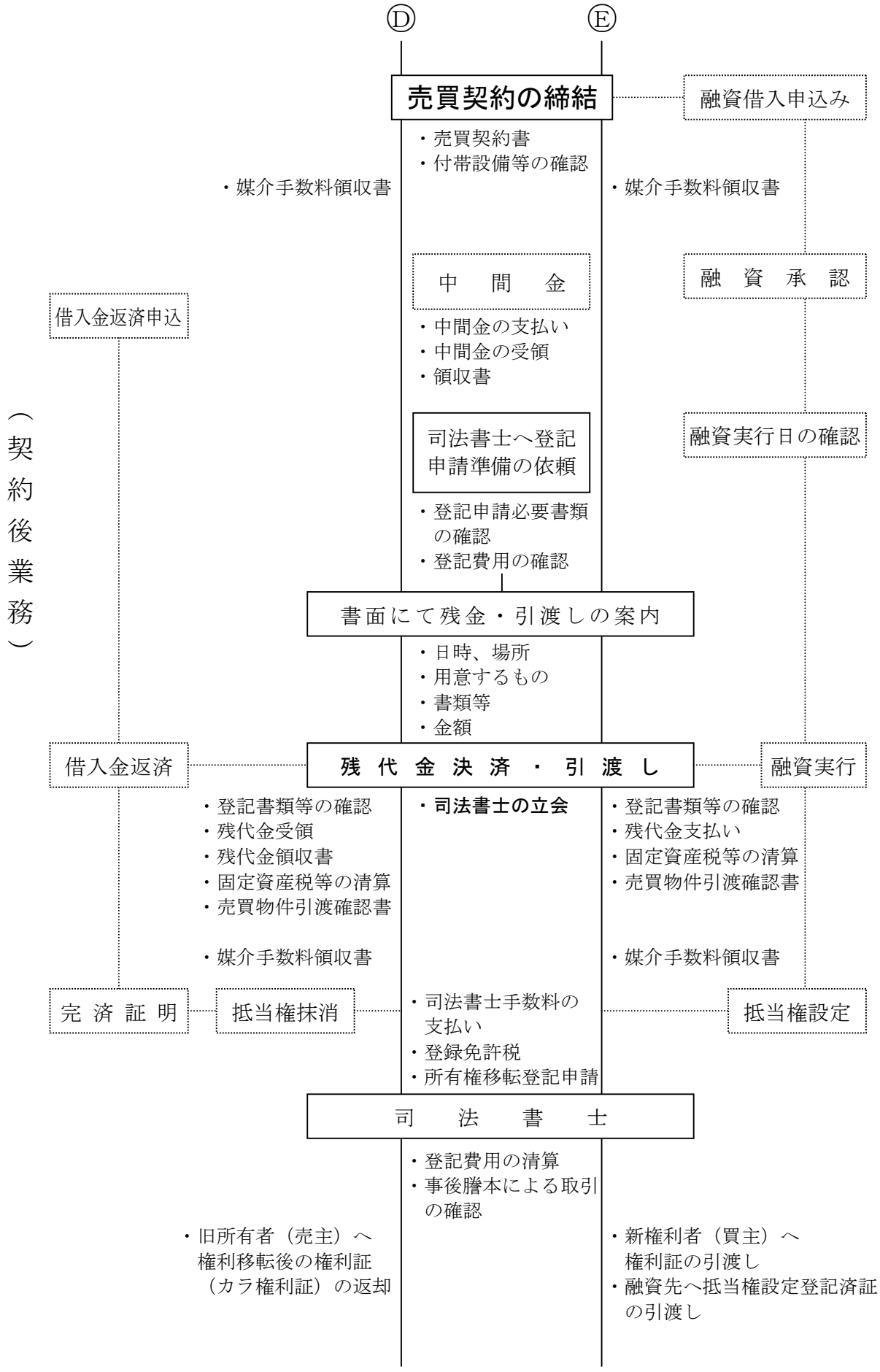
（２）**売買**の媒介（仲介）業務の具体的な内容とそのプロセスの基本は、次ページのフローチャートのとおりです。つまり、このフローチャートの内容がセールス実務そのものに他ならないといえます。初任従業者の方は、まず不動産取引の流れをこのフローチャートでよく覚えてください。

（３）また、業者および従業者がその業務を処理するに当たっては、専門家としての高度の識見と品性をもって消費者の信頼に応え、信義誠実に業務を行わなければならないことはいうまでもありません。

不動産売買の媒介業務のフローチャート




Ⓐ
Ⓑ
Ⓒ
売　却　活　動
・店頭掲示
・広　告
・ホームページ
・不動産ジャパン（不動産情報サイト）
紹　　介
・不動産情報図面
・周辺地図
・セールスポイントのまとめ
（媒介契約の締結）
営　業　報　告
・売却活動の報告
購　入　検　討
・案内を希望
物　件　案　内
・案内のアポイント
・案内
・案内の結果報告
・案内の準備
・案内
・案内後のフォロー
売　却　条　件
・売却価格の確認
・手取り額の相談
・契約スケジュールの確認
・付帯設備等の確認
条　件　交　渉
条　件　一　致
購　入　条　件
・購入価格の確認
・資金計画
・借入先への打診
・税金相談
・スケジュールの確認
・付帯設備等の確認
売　案
却　内
活　活
動　動
売買契約書(案)の作成
重要事項説明書の作成
・契約内容の確認
・契約書(案)の作成と
当事者への説明・確認
・重要事項説明書の作成
重要事項説明書の
交付・説明
・取引主任者による
交付・説明
・契約の準備
売買契約書(案)の説明
・契約の準備
Ⓓ
Ⓔ


Ⓓ
Ⓔ
売買契約の締結
融資借入申込み
・売買契約書
・付帯設備等の確認
・媒介手数料領収書
・媒介手数料領収書
中　間　金
融　資　承　認
借入金返済申込
・中間金の支払い
・中間金の受領
・領収書
司法書士へ登記申請準備の依頼
融資実行日の確認
・登記申請必要書類の確認
・登記費用の確認
書面にて残金・引渡しの案内
・日時、場所
・用意するもの
・書類等
・金額
（契約後業務）
借入金返済
残　代　金　決　済　・　引　渡　し
融資実行
・登記書類等の確認
・残代金受領
・残代金領収書
・固定資産税等の清算
・売買物件引渡確認書
・司法書士の立会
・登記書類等の確認
・残代金支払い
・固定資産税等の清算
・売買物件引渡確認書
・媒介手数料領収書
・媒介手数料領収書
完　済　証　明
抵当権抹消
・司法書士手数料の支払い
・登録免許税
・所有権移転登記申請
抵当権設定
司　法　書　士
・登記費用の清算
・事後謄本による取引の確認
・旧所有者（売主）へ権利移転後の権利証（カラ権利証）の返却
・新権利者（買主）へ権利証の引渡し
・融資先へ抵当権設定登記済証の引渡し

売却物件受託マニュアル

売主と面談し販売条件その他の打ち合せをする時、売主の所有する物件に関する説明は全面的に信用してはいけない。必ず物件調査を権原で確認すること。販売に不利であり、且つ些細なことであると思った時、売主は自発的に説明をしない傾向が強い。

（例１）宅地の水道については隣家が水道を利用していれば即、全面に水道管ありと説明するが実際は個人管であり分岐料、分岐能力等で利用不能なケースあり。

（例２）土地の公簿面積が 50 坪であるが、実測で 60 坪あると説明あり、測量図はない、よく聞くと建築確認通知書の求積図より 60 坪と説明。

初対面の時、質問責めにならないよう世間話を交えながら打ち合せすること。あまり細かい質問や打ち合せをするとお客様は壁を作り売却依頼を断わられることがある。

１．真の所有者確認の為、権利証等を見せてもらう

（１）地番確認と権利書かどうかの確認の為（登記番号を写す）

（共有道路の時、権利書が１通のことが時々あり。右代表が持っている誰が代表者かを聞くこと。）

（２）住居表示を聞く

２．建築確認書・測量図・重要事項説明書・団地概要図等があれば見せてもらいコピーする。

（検査済票はあるか？・マンションの時管理協定書はあるか？）

３．生活情報　※　小・中　学校名（歩・・分）

※　バス停　　（歩・・分）

※　買い物

※　病院・公園等

※　ゴミの日・隣組長・町内会長

４．売却理由について（この質問をすると売主は不信がるが・・・）

本当の理由を聞き買主が安心する理由を考え（不法行為に成らない様に注意する）売主と協議決定する。

５．付帯物をチェックする

（１）ソーラーは極力置いてもらう。なぜなら移転設置費用がかなり高い。

（２）照明器具は置き又は、持ち出しかを必ず確認する。但し壁周りの照明器具は置く。

（３）クーラーは置き又は、持ち出しかを確認する。

（４）白蟻・雨漏りのチェック。以前兆候があったか？　今もあるか？

（５）給排水で他人地利用または他人地に当該物件の一部を利用させているか。

６．いつごろから売りに出しているか

（１）他業者に依頼中か？

※専任か？→　期限はいつ迄かを聞き、専任切れの時　自社に販売の依頼をしてもらうように依頼する。

※一般か？→

※　専任も一般もどちらもダメと言う客は販売条件をメモし客に渡す。

（∵印鑑をもらうことが目的ではない、販売条件を売主に了解納得してもらうことが目的である。形で表わす）

７．販売方法についての打ち合せ（参考として）

（１）売主の全面的な協力が必要である。買主は土地や家といっしょに夢を買う。従って掃除をしていない、草が生えている様な汚い家を買主は嫌う。綺麗に掃除をしたり、雨漏りを修理したり最低限の手直しをしたほうが良い。また案内時は明るく迎え、窓・カーテン等は出来るだけ開けて室内を明るくする。

（２）近所の人の紹介で契約する確率 70%あり。

近所の人は当地の良さを全部知っている（評価高い・周辺に変な人がいない・地域に詳しい等）

近所の人は新しい買主がどんな人間か心配と期待がある。逆に買主は近所にどんな人がいるか不安と期待がある。従って、自社より挨拶を兼ねて紹介販売を依頼すると成約のチャンスが高まり同時に知名度も高まる。

８．成功報酬（仲介手数料）

売主は自ら発見した相手と契約した時、他業者と契約した時など、当社が販売に要した費用を請求しないかと心配することがある。従って仲介手数料は成功報酬であり、当社と契約ができなかった時は販売費用等、一切請求できないことを十分に説明する必要がある。

９．Ｂ勘定（裏金）

圧縮（裏金）を要求する人が時々いるが、事前にできない旨の説明をする。これは脱税であるので、受託当初売主より要求はないが、契約直前に要求する者も時々あり。圧縮脱税がばれた事例を説明し、その怖さを知ってもらう（売主からばれない。買主の不注意で発覚するケースが多い。その時仲介業者に責任を要求してくる）。

１０．都市ガス、ＬＰガス、上水道、下水道について売主より聴取する。

（１）特に高台の時、私設の水道設備をしていることが多い。

（通常水圧では配水不能なので受水槽、貯水槽等を私設で工事するため、負担金、組合費等が必要となる時がある）

（２）前面道路に都市ガスの配管があり、隣家も都市ガスを利用していても当該物件はＬＰＧであることがある。さらに、個別プロパン・集中プロパンの別を聞き取る必要がある。

１１．賃貸中の中古住宅を売買したい時

売主は賃貸契約書の契約期限が近日中であることを理由に、事前に予告をしていれば、簡単に出てくれると錯覚していることが多い。これはとんでもない間違いであることをよく説明のこと。特に、家主側にて賃借人にその旨説明したところ、了解済との説明が時々あるが、これは次の様なケースが多いので注意のこと。

賃借人は家主の説明する意味がわかったので『分かりました』と返事をするが事実は、無償またはわずかな金額で退去を約束したと思っていない。家主側からの申し出であるので、そのうちに補償金額、退去時期等を家主側から申し出てくるだろうから、その時に検討しようという意味である。また退去後でないと案内時に内部は見せてくれない。

１２．案内方法について

昼いない・何曜日いない・夜間都合悪い等、色々都合があるので事情をよく聞いておく。

１３．「空家」または「空家になった時」売家の看板設置をお願いする。

１４．抵当権関係の聴取

抹消可能な金額を確認する。

１５．引渡し時期　引渡し方法（この項目は非常に大事。）

最高６ヶ月とするも、一般的には１～３ヶ月が多い。売主側に諸般の事情があることが多いので、よく打ち合せのこと。特に買い換え、建替えの時、残金決済の後でないと入居できないことが多いので注意（自宅の売買残金を決済するためには、「空家」にしないといけないので矛盾が起きる)。

１６．買い換えによる自宅売却の時、以下に注意。

売りと買いを同時に行うことは、金銭的、精神的、時間的な我慢が必要である。例えば、売却経費、購入経費が本人の思惑以上にかかるとか、売却だけでも精神的、時間的に大変なのに同じことが購入時にも必要である。これをクリアーする意欲があるか？

１７．売却についての最終意思確認

「もし明日案内した御客様が買いたいと言った時契約できますか？」

「どうしてそういう質問をするのですか？」

実は今日迄、色々経験しましたが、先般こういうことがありました。

（例１）購入時親に○○○万円出してもらったので、売却の契約をする前に、一応報告相談してくるとのことであったが、父の反対にあいキャンセル。買主の不信感が高まり、当社の今後の営業に不利となり他社で購入した。

（例２）買い手がついたので税理士に相談したところ、○○○万位税金がかかると説明あり。自分は○○○万位と思っていたので計算違いだった。売却を中止致します。スミマセン・・・・→買主は当社に不信感

（例３）保証債務弁済のため売るはめになった。従って本心は売りたくない。買い手がついたので契約前に銀行に融資相談するので返事を待ってくれ→融資ＯＫ

キャンセル　→買主は当社に不信感

従って契約を阻害する要件あるとき事前にクリアーのこと。

１８．売主にセールスポイントを３点以上聞く。

売主はこれでもかというくらい自分の家をほめるが、そのなかに、なるほどと思う他人が気付かない、いい点もある。

１９．アパート、ビル等を売却する時、敷金引継の打ち合せのこと。

この打ち合せをしておかないと、売主は敷金を返還しない。返還するなら価格をあげると言い出すことがある。

２０．専任の時、具体的な例でその意味を説明する。

例えば知らない人から電話があった。訪問してきた。

自分自身で販売する時の注意点

２１．当事者能力のある者と販売条件その他を打ち合せのこと。

認知症・被後見人・怪しげな代理人

２２．価格統一について

- 売主は自分の友人、知人等に手取り価格で紹介している場合がある。
- 売主が複数業者に売却依頼をしている時
- 同一物件が複数価格となる場合があり買主が不審がる。

上記により売買価格はどのルートでも同一にしておかないと商談が発生しても契約にいたらないことがある。

重要事項説明書作成にあたって

【重要事項事前説明書（売買・交換用）】

重要事項説明書は当該不動産を取得しようとする方があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第 35 条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明をしなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

まず、取引にあたって買主の氏名、売主の氏名を記載した上で、取引態様（宅地建物取引業法第 34 条２項）の説明と宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者の立場を再確認した上で営業保証の手続きはどうしているかなど供託所等に関する説明をします。

続いて対象になっている不動産の説明と売主（交換の場合は譲渡人）の説明をし、その後、重要事項の説明になります。

重要事項説明の項目（賃貸の項目を除く 16 項目）

１．登記された権利の種類・内容
２．法令上の制限
　イ）都市計画法、土地区画整理法
　ロ）建築基準法
　ハ）その他の法令
３．敷地と道路との関係・私道の負担の有無
４．上下水道、電気、ガスの整備状況
５．工事完了時の形状・構造（未完成物件の場合）
６．建物特有の事項
　イ）石綿使用の有無の調査結果（記録があるならその内容）
　ロ）耐震診断を受けたならその内容
７．売買代金等の内容
８．代金、交換差金、借賃以外に授受される金銭の内容
９．契約の解除に関する事項、融資利用の特約、譲渡承諾の特約に関する事項
10．損害賠償の予定、違約金に関する事項
11．金銭の貸借、割賦販売（ローン）に関する事項
12．瑕疵担保責任履行措置の概要
13．手付け金保全措置の概要
14．預かり金・支払金保全措置の概要（50 万円以上の場合）
15．住宅性能評価を受けた新築住宅ならその旨（建物の売買交換で新築住宅の場合）
16．区分所有建物の場合の９つの事項
　イ）専用規約
　ロ）専用部分の利用制限規約（事業用の利用不可、ペット不可というような規約）
　ハ）共用規約
　ニ）減免規約（管理費用や積立金を特定の者だけに減額、免除する規約）
　ホ）敷地利用権
　ヘ）修繕記録
　ト）管理費用の額
　チ）管理人の住所氏名
　リ）積立金

その　他　の　事　項		
1. 物件状況等の報告書（売主確認）	2. 添付書類	3. その他

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分ご理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

尚、説明が終わりましたら、説明を受け重要事項説明書を受領したことの記名・押印をお願いします。

不動産価格査定マニュアル

１．土地の評価手法

（１）原価法（宅地を造るのにいくらかかったか）

（２）取引事例比較法（近くで似たような土地取引の事例はないのか）

（３）収益還元法（土地上の建物を貸したらいくら家賃が取れるか、土地に帰属する純収益を求め資本還元します）

＊基本的には３方式を併用します。

しかしながら、中古住宅の敷地については、一般的には（２）の取引事例比較法が中心になります。詳細は【評価の基本・参考例】参照。

２．建物の評価

通常は原価法を採用します。

原価法は、現時点における評価建物の再調達原価を求め、耐用年数による方法（定額法、定率法）と観察減価法（実態調査を行い、減価を直接求める方法）を併用します。

３．土地建物（収益物件の場合）の評価

（１）原価法（土地価格＋建物価格）

（２）取引事例比較法（土地建物一体とした取引事例と比較）

（３）収益還元法（いくら家賃が取れ、ネット利回りはいくらか）

＊基本的には３方式を併用します。

参考ツール　「統合版　既存住宅価格査定マニュアル2010」

「統合版　［戸建住宅、住宅地、中古マンション］価格査定マニュアル2009」

発行／　財団法人不動産流通近代化センター

発売／　株式会社　大成出版社　http//www.taisei‐shuppan.co.jp/

【評価の基本・参考例】

１．土地の評価

（１）戸建住宅用地

基本は１．土地の評価手法－（２）です。取引事例を数多く調査し、取引価格に時点修正を施し次に下記要因等に基づき、標準化補正及び地域格差修正並びに個別格差修正を行って、まず更地価格を求めます。取引に特殊事情があれば必要に応じて補正致します。

①街路条件・・・・・・・幅員、配置、系統連続性、歩道、道路が建築基準法上の道路か否か（建替可能か)。
②交通・接近条件・・・・最寄駅、バス停、スーパー、学校、都心、役所。
③環境条件・・・・・・・居住環境、社会的環境、標準的規模、土地利用度、日照、地勢、眺望、供給処理施設（上水道、都市ガス、公共下水)、近くの嫌悪施設（墓地、高圧線、火葬場、焼却場)、騒音、店舗利用可能か。
④画地条件・・・・・・・間口の広さ、奥行の長さ、形状、規模、道路や隣地との高低差、角地や三方路等、袋地、私道負担の有無、セットバックの有無、高圧線下地、土壌汚染の有無、埋蔵文化財の有無等。
⑤行政的条件・・・・・・用途地域、建ペイ率、容積率、高さ制限、地区計画、風致地区等。
⑥その他条件・・・・・・将来の動向（都市計画道路、スーパーの進出計画、駅・バス停の新設等)、市場性。

以上のように求めた更地価格に対して、中古建物が建っていることによる建付減価を行います。減価率は、築年が比較的新しく最有効使用されている場合は減価しない場合もありますが、一般的には、将来の中古建物の取壊し費用を上限にして、更地価格から減額致します。

（２）具体例を挙げます

５年前に分譲されたＡ団地（総戸数 50 戸）の中古住宅地の査定（調査時点 H19.1.1）
団地内の標準的な画地を想定し、その価格をまず求めます。

＊想定標準価格地の概要

団地のほぼ中心部に位置します。規模 200m²の整形地
前面道路６m舗装市道・中間画地
道路の方位・北向き
最寄駅まで 400m（徒歩５分）
最寄スーパーまで 400m（徒歩５分）
周囲の居住環境は普通で閑静
地勢は平坦で、道路より 50cm 高い
第一種低層住居専用地域（50％・80％）

＊取引事例地の概要

20 年前に分譲された古いＢ団地（総戸数 30 戸）
取引価格・・・110,000・（取引時点 H18.7.1）
団地の中央付近に位置します。規模 195m²の整形地
前面道路４m舗装市道・側道４mの角地
道路の方位・北向き及び西向き
最寄駅まで 800m（徒歩 10 分）
最寄スーパーまで 800m（徒歩 10 分）
周囲の居住環境は普通で閑静
地勢は平坦で、道路より 30cm 高い
第一種低層住居専用地域（50％・80％）

＊Ｂ団地の取引事例からＡ団地の標準的な土地価格を試算致します。

取引価格		事情補正		時点修正		標準化補正	地域格差修正		推定価格
110,000・	×	100/100	×	98/100	×	100/102	× 100/86	≒	123,000・

事情補正・・・・なし
時点修正・・・・半年で２％の下落
標準化補正・・・北・西の角地　＋２％
地域格差・・・・居住環境劣る　▲10％
最寄駅・スーパー劣る　▲５％　相乗 0.9×0.95≒0.86

※取引事例との比較は多くの取引事例より比準致します。

＊ここで、物件の存する団地の標準的な価格を 123,000・と決定致します。

次に査定物件と比較致します。

＊査定物件の概要

Ａ団地の入口付近に位置します。規模 185ｍ^{2}のやや不整形地
前面道路８ｍ舗装市道・歩道付
道路の方位・南向き
最寄駅まで 200ｍ（徒歩 2.5 分）
最寄スーパーまで 200ｍ（徒歩 2.5 分）
周囲の居住環境は普通で閑静
地勢は平坦で、道路より 50㎝ 高い
第一種低層住居専用地域（50％・80％）

◎Ａ団地の標準的な土地価格は 123,000・と求められました。

次にＡ団地内の査定物件と比較致します。

査定物件は次の増減価要因がございます。

①　標準幅員６ｍに比べて８ｍの歩道付であり、やや優る。	＋２％
②　道路方位北向きに対して南向きで日照通風等が優る。	＋５％
③　最寄駅・スーパーへの接近性が優る。	＋５％
④　やや不整形状地で形状がやや劣る。	▲５％

以上より　相乗　1.02×1.05×1.05×0.95≒1.07（107％）

よって、査定地の更地価格は次のように求められます。

A団地の標準的な価格		査定地の個性率		更地単価
123,000・	×	107％	≒	132,000・

更地単価		査定地の地積		更地価格
132,000・	×	185m^2	≒	24,420,000 円

次に最有効使用との乖離及び将来の取壊し費用を考慮し建付減価を▲３％と査定。

更地価格		建付減価率		建付地価格
24,420,000 円	×（１－0.03）	≒	23,690,000 円（@128,000・）	

２．中古建物の評価

通常は原価法を採用します。

原価法は、現時点における評価建物の再調達原価を求め、耐用年数による方法（定額法、定率法）と観察減価法（実態調査を行い、減価を直接求める方法）を併用します。

（１）まず中古建物が新築とした場合の再調達原価を査定致します。

（積算資料・類似建物の建設事例・業者ヒアリング等）

（２）耐用年数による評価は、残価率を査定し、経過年数に応じた現価率表の定額法または定率法を参考に査定致します。

例）残価率５％　耐用年数 20 年　経過年数５年の定額法の現価率は 76％です。

これに目視等で観察し、耐用年数以上の劣化や物理的破損等が見受けられるとその額を控除します。

単価		延べ床面積		再調達原価
150,000・	×	120m^2	＝	18,000,000 円

再調達原価		現価率		耐用年数に基づく価格
18,000,000 円	×	76％	＝	13,680,000 円

耐用年数に基づく価格		観察減価額		建物積算価格
13,680,000 円	－	1,000,000 円	＝	12,680,000 円

＊　耐用年数は経過しており、改装するよりも明らかに取り壊すことが妥当と認められる場合には、更地価格より建物の取壊し費用を控除することにより評価致します。

＊　耐用年数を経過しているが、改装されており綺麗に維持管理されている場合には、改装費用をたとえば〇年償却により減額して評価致します。

＊　汎用性のない間取りの建物、機能的陳腐化、地震の影響等に注意。

３．中古建物及びその敷地の評価

１．で求めた建付地価格と２．で求めた建物価格を合算します。

建付地価格		建物価格		合計額
23,690,000 円	＋	12,680,000 円	＝	36,370,000 円

ここで求められた 36,370,000 円について、中古住宅市場においてこの総額で流通するか否かの検討を行います。

総額事情に問題がなければ査定額は 36,370,000 円です。

総額が中古住宅にしてはやや高すぎると判断される場合は、この価格に、市場性修正（流通性減価）を行います。たとえば 3500 万円以下でないと流通性が減退すると考えられる場合。

合計額		市場性修正率		評価額
36,370,000 円	×	（１－0.05）	＝	34,550,000 円

４．土地・建物の評価（収益物件）

（１）共同住宅及びその敷地や商業ビル（テナント）及びその敷地

基本は３．土地建物（収益物件の場合）の評価－（３）です。建物の総収入から総費用を引いた収益重視。直接還元法とＤＣＦ法（P.16 に説明あり）があります。

３．土地建物（収益物件の場合）の評価－（１）、３．土地建物（収益物件の場合）の評価－（２）も考慮します。

（直接還元法）

①総収入・・・・・有効面積、家賃、敷金の運用益、駐車場収入、共益費、空室率を考慮。

②総費用・・・・・公租公課（固定資産税等)、修繕費、維持管理費、共用部分の電力、水道光熱費、空室損失相当額、管理委託料、損害保険料、将来の大規模修繕費。

③純収益・・・・・総収入－総費用

④土地・建物一体の還元利回り（ネット利回り）を査定致します。

⑤収益価格・・・・純収益÷還元利回りで求められる。

（ＤＣＦ法）５年から 10 年間のキャッシュフローの流れを把握あるいは推定し、その後売却を想定して求められます。

(参考)

商業地の「環境条件」の要因比較項目（ほかは住宅地と概ね同じ）

◎環境条件・・・・・大型店舗数、全国的規模の事務所数、娯楽施設の状態、背後地の状態、顧客の購買力、高度利用、車輌の通行量、顧客の通行量、店舗の連担性、営業時間、供給処理施設等

そのほか評価する上で重要な諸元

① 分譲マンションの専有床面積当たりの単価
② 住宅・店舗・事務所の家賃、敷金
③ 地代
④ 借地権価格（割合)・底地価格（割合）
⑤ 立退料
⑥ 建物の取壊し費用
⑦ 築年、用途、構造、エリアごとのネット利回り、取引利回り
⑧ 隣地買収の場合の考え方
⑨ 各種建物の建築単価
⑩ アスベスト、土壌汚染、埋蔵文化財、ＰＣＢ、地下埋設物等
⑪ その他
・公示価格
・県の基準地価
・固定資産評価額
・路線価
・(財）不動産流通近代化センターの価格査定マニュアル等

法務局調査関連

１．法務局における調査事項（H20. １月時点）

- 字図 ‥‥‥

- 調査物件の地番が分からない時の調査方法
  - ① 土地宝典による調査（行政によって出してくれるところがある）
  - ② 区画整理地区の時住宅地図のコピーと字図を比較すると地番が分かりやすい。
  - ③ 田舎の物件は電話帳に掲載された住所が地番の場合がある
  - ④ 以前に調査した物件が近くにあれば参考にする
  - ⑤ 区役所の管理課にある清絵（せいかい）を参照
  - ⑥ 固定資産税課の名寄帳・・・委任状が不要な地区もある
  - ⑦ 法務局に備付けのブルーマップ
- 競売物件・他業者物件等で評価証明が入手困難な時
  法務局の評価閲覧－司法書士等の職権を持つ者のみ可
  競売物件は売却許可決定コピーを提示すれば市・区役所にて裁判所提出用評価証明書が取得可
- マイラー字図（半透明の用紙に書いてある）が不鮮明またはおかしい時、閉鎖字図を閲覧して確認のこと。
- 赤は道路・農道・里道　水色は水路　緑（福岡では通常うすい茶色が使われている）は堤防敷
  （14 条地図には色の表示はなく、道路→道、水路→水路の表示）
- 登記簿の表題部は土地家屋調査士に関する業務であり、甲区乙区は司法書士に関する業務である。但し合筆のみ例外である。

4．土地家屋調査士への依頼業務

- 分筆・地目変更・地積更正・増築・構造変更等　→　表題部
- 合筆　→　甲区

5．法務局における司法書士への依頼業務

- 所有権移転・保存・所有権仮登記　→　甲区
  仮差押・仮処分・競売申し立て
- 抵当権設定・賃借権仮登記　→　乙区
  （根）抵当権の処分等

オンラインによる登記事項証明書の送付請求等に係る登記手数料額の変更について

～登記手数料の一部が平成 19 年４月２日受付分から変更になります～

「登記手数料令等の一部を改正する政令」の施行（平成 19 年４月１日）に伴い、オンラインによる登記事項証明書の送付請求（**不動産登記**、**商業・法人登記**）、**インターネットを利用した登記情報提供**等に係る登記手数料の額が変わります。

１．変更の内容

以下の（１）～（３）の登記手数料について、一覧表のとおり引き下げられます（地図、土地所在図等の証明書については、新設されます）。

（１）オンラインによる登記事項証明書等の送付請求（※１）

証明書の種類	手数料額（１通（※２））	
	変更前	変更後
登記事項証明書 （不動産登記、商業・法人登記）	１，０００円	７００円
地図、土地所在図等の証明書	（新設）	５００円

（※１）オンラインによる登記事項証明書等の送付請求をするには、証明の対象となる不動産や法人（会社等）を管轄する登記所が「オンライン請求対象登記所」として指定されている必要があります。
各管轄登記所については、法務局ホームページの管轄のご案内（http://houmukyoku. moj.go.jp /homu/static/kankatsu_index.html）を御確認ください。
また、オンライン請求対象登記所やオンラインによる登記事項証明書等の送付請求の手続の詳細については、管轄の登記所にお尋ねになるか、あるいは、法務省ホームページの「オンラインによる登記事項証明書の送付請求（不動産登記関係）について（http://www.moj. go.jp/MINJI/ minji73. html）」、「オンラインによる登記事項証明書及び印鑑証明書の送付請求について（商業・法人等関係）（http://www.moj.go.jp/MINJI/minji71.html）」を御参照願います。

（※２）手数料納付の単位については、登記事項証明書については「１通」、地図等の証明書については「１筆の土地又は１個の建物」、土地所在図等の証明書については「１事件」となっております。

（２）インターネット登記情報提供サービス（※）

提供される情報の種類	手数料額（１件）	
	変更前	変更後
全部事項 （登記記録の全部の情報提供）	７７０円 （指定法人手数料を含む）	４８０円 （指定法人手数料を含む）
所有者事項 （不動産所有権の登記名義人のみの情報の提供）	２７０円 （指定法人手数料を含む）	１７０円 （指定法人手数料を含む）
地図、土地所在図等の情報の提供	（新設）	４７０円 （指定法人手数料を含む）

（※）インターネット登記情報提供サービスは、指定法人（財団法人民事法務協会）が取り扱っております（電気通信回線による登記情報の提供に関する法律（平成 11 年法律第 226 号）第４条第１項）ので、利用される場合には、インターネットを介して、同法人のホームページ（http://www1.touki.or.jp/ gateway.html）にアクセス願います。

手続等の詳細については、同法人のホームページのほか、法務省ホームページ「オンライン登記情報提供制度の概要について（http://www.moj.go.jp/MINJI/minji25.html)」においても情報提供していますので、御参照願います。

（３）その他（商業・法人登記申請（※））

	手数料額（１件）	
申請の種類	変更前	変更後
本支店一括登記 （本店の所在地を管轄する登記所を経由して行う支店の所在地においてする登記の申請）	９００円	６００円

（※）本支店一括登記の手続については、管轄の登記所にお尋ねになるか、あるいは、法務省ホームページの「商業法人オンライン登記申請について」の「7　支店所在地における登記（http://www.moj.go.jp/MINJI/minji60.html)」を御参照願います。

２．適用開始日

変更後の手数料額は、平成19年４月２日（月）の受付分から適用されます（※)。

（※）オンラインによる登記事項証明書等の送付請求については、オンライン請求対象登記所において、平成19年３月30日（金）午後５時15分以降に受信したものについて、適用されます（法務省オンライン申請システムの運用時間は、平成19年４月現在、平日午前8：30～午後8:00の間ですが、登記情報システムの申請受付時間は、平日午前8:30～午後5:15の間ですので、結果として、平日午後5:15～午後8:00の間に受信した請求については、翌運用日の受付となります)。

司法書士業務関連

１．司法書士の業務

（１）裁判所関係

- 仮処分
- 仮差押・・・・金銭関係保全のため
- 競売申し立て
- 訴状関係書類作成

注意！！　司法書士と弁護士の違い

司法書士は本人に代わって裁判所関係書類を作成できるが代理人として法廷に出席することができない（但し簡易裁判所は代理人となることもできる場合がある)。

（２）法務局関係

- 不動産売買関係

所有権保存（仮差押・仮処分・競売申し立て）

所有権移転（相続・贈与・売買・共有物分割・代物弁済・譲渡担保等）

（根）抵当権設定・抹消・((根）抵当権設定仮登記）

賃借権設定・抹消

仮登記設定・抹消（所有権移転仮登記、所有権移転請求権仮登記）

名義人表示変更（住所変更・姓名変更）

その他

- 法人関係

法人設立登記

商号変更・本店変更

役員変更・合併・解散

ほとんどの場合、登記原因証明情報が必要である・・・新法により

（所有権保存登記には不要）

登記原因証明情報とは、登記における事実行為、法律行為を法務局に対して提出するものである。

例：抵当権設定→コピーを

売買→作成する場合もあるし、売渡証明コピーを

抵当権抹消→解除証書、放棄証書の提出

他にも契約書、聞きとりにより司法書士が登記原因証明情報を作成する場合もある。

２．権利書の判断方法

（１）副本の時登記申請書の頭に「登記の目的」の項があり、その目的が所有権移転・所有権保存・合筆・持分移転の時権利書である。

尚、合筆については土地家屋調査士が作成した登記済証→権利証

（２）原因証書の時売渡証書が権利書となる。

（３）権利書には法務局の登記済の大きな朱印があり受付日・受付番号が記入してある。

（４）登記簿に記載された「受付日」「受付番号」が権利書に記載された「受付日」「受付番号」と一致すれば権利書である。

３．登記原因・登録免許税

登記原因により登録免許税率は異なる。

登録免許税とは、不動産を取得して所有権移転登記や保存登記または抵当権設定登記などをする時に課せられる国税です。

（１） 税率

国税庁のホームページで最新のものをご確認下さい。　http://www.nta.go.jp/

ホーム＞税について調べる＞タックスアンサー＞印紙税その他国税＞その他の国税＞No.7191 登録免許税の税額表（H22.9.1現在）

（参考）登記原因により登録免許税率は異なる。

登記の種類・原因			H18.4.1～改正後	
			本　則	特　例 H18.4.1～H23.3.31
所有権の移転	売買		2.0%	1.0%（土地）
	相続、合併		0.4%	
	共有物の分割		0.4%	
	贈与、その他		2.0%	
所有権の保存			0.4%	
地上権等の設定等	設定、転貸		1.0%	
	移転	売買等		
		相続、合併、共有に係る権利の分割	0.2%	
信託の登記	所有権		0.4%	0.2%（土地）
	所有権以外		0.2%	
相続財産の分離の登記	所有権		0.4%	
	所有権以外		0.2%	

（２）住宅用家屋の軽減税率（措法 72 条の２、73 条、74 条）

次の要件に該当する個人の住宅用家屋（その個人の住宅の用に供する家屋。土地を除く）に係る登記については、平成 23 年３月 31 日まで下表の軽減税率が適用されます。

① 新築住宅

・平成 23 年３月 31 日までに新築または取得した個人の住宅用家屋であること

・床面積が 50m²以上であること

・新築または取得後１年以内に登記すること

② 中古住宅

・平成 23 年３月 31 日までに取得した個人の住宅用家屋であること

・床面積が 50m²以上であること

・取得日時点で建築年数が耐火建築物で 25 年以内（それ以外は 20 年以内）それを超える場合は、地震に対する一定の安全基準に適合していること

・取得後１年以内に登記すること

登記事項	課税標準	軽減税率
所有権保存登記	家屋の価額	0.15%
所有権移転登記	家屋の価額	0.3%
抵当権設定登記	債権金額	0.1%

４．権利証がない時の所有権移転の実務（法務局によって違うが現在は以下の通り）

予備登記という言葉はありませんが下記のように考えれば分かりやすいと思います。

（１）事前通知（第一次登記）・・・法務局へ権利証不足のまま提出→通知書が本人に届く（書類作成、印紙貼付）

（２）本登記　（第二次登記）・・・通知書発送日より２週間以内に行う

売主・・・法務局から郵送された通知書

買主・・・売買残金（抵当権設定ある時実印・印鑑証明）

① 必要書類等

- 所有権移転の委任状・売渡し証書に本人の署名（必ず直筆のこと）
- 売主印鑑証明書
- 司法書士の本人確認・面談（運転免許証・生年月日他）
  司法書士が本人に面接、本人確認及び真の所有者であり義務者としての権限を有していることを確認して、司法書士が本人確認情報を作成し法務局に提出する。
  ・・・この方法によればすべての登記が受付→進行→完了する。
- 買主・・・登記料・住民票・認印・法人の時資格証明
- 売主の住所変更ある時住民票・戸籍の付票等
- 既存住宅適用物件の時既存住宅証明書（住宅用家屋証明）

↓

登記申請

↓

売主宅に法務局より受取人限定通知が来る
署名・実印押印
注意！　法務局の発送日より２週間以内に法務局に提出しないと全部無効になる（売主の保全も兼ねる）

↓

司法書士より法務局に提出

↓

（権利書）→登記識別情報

- 上記の様に権利書がない時決済日の７～10 日前に手続きをしないと決済日に間に合わないことがある。
- 保証書は権利書ではない。
- 抵当権設定は保証書で当日決済できる→権利書と同じ効力
  抵当権設定に使用された旧法時の保証書は次回の抵当権設定に再び利用できるが、所有権移転には利用できない。
- 本人確認方法は司法書士によって違うので事前相談のこと。
  原則として司法書士が本人に面談する。
- 土地の売買で権利書がないとき、やむを得ない事情があれば分筆→合筆すれば新しい権利書ができる。別途費用が必要。

【参考】

- 正しくは名義人表示変更登記（名変）→住所・氏名の変更・更正
  司法書士が名変という時は所有権移転ではない。
- 住民票があれば住所変更登記ができるとは限らない。
  下記のようになる。

住民票 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 現住所の役場で申請
↓
住民票の除票 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 前住所の役場で申請
↓ （除票になって５年間のみ可）
戸籍の付票 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 本籍地の役場で申請
↓
改正前の戸籍の付票 ‥‥‥‥‥‥‥‥ 本籍地の役場で申請
↓
不在住証明 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 登記簿上の住所地で申請
↓
権利書 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 所有者の裏付証明
↓
固定資産評価証明書 ‥‥‥‥‥‥‥‥ 所有者の裏付証明

- 上記のように住所変更登記は住民票のみではできない時が多い。
- 本籍地が遠方の時早めに必要書類を揃えること。
- 住所変更登記は契約後直ちにすること。
- 最近では区役所がコンピューター化したので住民票に現有効力しか記載されないことが多い。→旧住所が記載されていない。

② 費用見積り

物件の固定資産評価・筆数等により費用は変化します。

- 所有権移転　１件　約４～５万（評価額により変化する）
- 住所変更　　１件　約 1.0～３万
- 抵当権抹消　１件　約 1.5 万
- 抵当権設定　１件　約３～５万（設定金額が 5000 万以下）
- 所有権移転仮登記　１件　約４万
- 賃借権仮登記　　１件　約３万
- 立会料　　案件毎に異なるので司法書士に確認のこと

上記はおよそのめやすであるので 各案件 毎に司法書士に確認のこと

③　必要書類等

ア．所有権移転

【売主が個人の時】　→

- 実印
- 印鑑証明
- 権利書
- 住所変更・姓名変更がある時別途
  住民票・戸籍謄本等が必要

- 注意…印鑑証明の住所と登記簿記載住所が異なる時住民票等が必要
  → 名義人表示変更登記参照

【売主が法人の時】　→

- 実印
- 印鑑証明・資格証明
- 権利書

- 売主が法人で登記申請する法務局に法人登記されている場合、法務大臣が指定した法務局以外は資格証明・印鑑証明は省略できるが、司法書士が実印等を確認するために必要である。
- 印鑑証明書の期限は発行日より３ヶ月以内である。

【買主が個人の時】　→

- 認印
- 住民票
- 抵当権設定がある時別途
  実印・印鑑証明書が必要

【買主が法人の時】　→

- 認印
- 資格証明
- 抵当権設定がある時別途
  実印・印鑑証明書が必要

イ．抵当権設定登記

【設定権利者】　→

- 認印
- 法人の時資格証明書
- 個人の時住民票は不要
- 設定契約書・委任状
  権利者が金融機関の場合、設定契約書、委任状備付けある場合がほとんど

【債務者兼所有者】（所有者と債務者が同じ時）

- 実印
- 印鑑証明・資格証明
- 権利書

【所有者と債務者が異なる時】　→　担保提供

【所有者】

- 実印
- 印鑑証明・資格証明
- 権利書

【債務者】

- 実印･印鑑証明は抵当権設定契約証書に必要

- 抵当権設定契約証書は銀行等が用意するが、一般金融等で抵当権設定契約証書がない時司法書士に依頼する。
- 権利書がない時は司法書士が作成する本人確認情報の提出により権利書と同じ効力がある。
- 抵当権設定時、原則として設定金額の 0.4%の印紙代が必要。但し、既存住宅の時 0.1%となる。

ウ．抵当権抹消登記

【設定権利者】　→

- ● 抵当権設定契約書（原契約書）
- ● 法人の時資格証明書
- ● 委任状（認印）
- ● 登記原因証明情報として解除証書､放棄証書が必要

【債務者兼所有者】（所有者と債務者が同じ時）

- ● 認印

【所有者と債務者が異なる時】　→　担保提供

【所有者】

- ● 認印

【債務者】

- ● 不要

エ．所有権移転仮登記

【所有者】

- ● 実印
- ● 印鑑証明・法人の時資格証明
- ● 住所変更ある時住民票等（注意）
- ● 権利書は不要

【仮登記権利者】

- ● 認印
- ● 法人の時資格証明書
- ● 個人の時住民票は不要であるが正しい住所確認のため用意のこと

- ● 印鑑証明の住所と登記簿の所有者の住所が異なる時
  住民票等が必要　→　住所変更登記参照
- ● 所有権移転仮登記の抹消は、仮登記権利者の実印・印鑑証明・仮登記権利証書及び登記原因証明情報が必要。所有者は何もいらない。

オ．名義人表示変更　→　住所変更・氏名変更

a　住所変更（住所移転・住居表示実施）

※　所有者が個人で登記簿上の住所と印鑑証明の住所が異なる時、名義人表示変更（原因住所移転・住居表示実施）の手続きをしなければ所有権移転登記はできない。

【所有者が個人の時】　→

- ●　認印
- ●　住民票等　→　下記参照

【所有者が法人の時】　→

- ●　認印
- ●　会社登記簿謄本

※　閉鎖登記簿謄本等が必要なことがある。

b　氏名変更登記

※　結婚・離婚等により姓が変わり、登記簿の所有者名と異なる時、名義人表示変更、原因氏名変更の手続きをしなければならない。

- ●　認印
- ●　住民票・戸籍謄本

５．相続を証する書面（相続登記に必要な書類）

○被相続人（登記簿上の所有名義人）の 12 歳位以降の除籍謄本、改製原戸籍謄本、戸籍謄本各１通

○被相続人の戸籍附票の謄本１通

（登記簿上の所有者の住所氏名が戸籍附票上登記された年月日現在の本籍地、住所、氏名と異なる時は別に不在籍証明書１通－本籍、住所、氏名につき証明したもの）

○各法定推定相続人の戸籍謄本、住民票（本籍、筆頭者の記載あるもの）、印鑑証明書各１通

○相続分譲渡証明書、特別受益証明書、遺産分割協議書のうち一つ

○不動産の登記簿謄本各１通

○不動産の固定資産評価証明書１通

費用

（１）登録免許税　固定資産評価額×0.4％

（２）登記費用　※上記書類が全てそろっている場合　約５～６万円 ‥‥‥内容等によって差があります。

（３）書類を依頼する場合　１申請 2000 円＋実費 ‥‥ 内容等によって差があります。

※　生前に契約し、死後決済する場合は相続証明書（14 歳以降の除籍謄本）をつけて相続人が直接所有権移転登記できる。

※　死後契約した場合は相続登記完了後でないと移転登記できない。

６．相続手続きの流れとは？

相続手続きの大まかな流れ

① 被相続人の死亡	死亡
↓	
② 遺言書の有無の確認	遺言書の有無
↓	
③ 相続人の確定	
↓	
④ 相続財産の調査（できれば３ヶ月以内）	財産調査
↓	
⑤ 準確定申告手続き（必要な人のみ）	
↓	
⑥ 名義変更、払戻し等相続手続き	相続方法決定
↓	
⑦ 相続税の納付（必要な人のみ）	申告・税金手続き

（１）自筆証書遺言

① 自筆証書遺言の要件とは？

まず自筆証書遺言を書く場合には、遺言書を書いた時に**遺言能力**（自分で遺言書を書き、書いた内容を判断する力）が必要です。

判例では、老人の手をつかんで書かせた自筆証書遺言が無効になったケースなどもあります。

実際に遺言書を書く場合、遺言書は書面で残さなければなりません。遺言書の**全文**、**日付**及び**氏名**を自分で書き、**印**（認印でも可）を押して作成します。

カセットテープに録音したり、ワープロで作成したものをフロッピーで残したり、ビデオテープに残したりすることはできません。

（２）公正証書遺言

① 公正証書遺言とは、公証人が遺言書を作成し、一定期間保管してくれるという遺言書です。

公正証書遺言といっても**全て１から公証人が作成してくれるわけではなく、**相続財産の調査、相続割合などは遺言者があらかじめまとめておいて、客観性が保たれるように第三者として公証人が代筆するわけです。

公正証書遺言が作成され、それぞれが内容を確認した後、遺言者及び証人が署名、捺

印します。

公正証書遺言の証人は、誰でもなれるというわけではなく、以下に該当する人は証人になることができません。

ア．未成年者

イ．推定相続人、受遺者及びその配偶者並びに直系血族

（推定相続人＝相続人となるであろう人）

要は、直接利害が関わってくる人は証人になれません。

ウ．公証人の配偶者、四親等内の親族、書記及び雇人

（役場の職員）

（３）相続人の確定・法定相続人

戸籍謄本、戸籍抄本、除籍謄本、改製原戸籍の請求

相続人を確定するためには、戸籍謄本等での確認が欠かせません。

① 戸籍とは？

戸籍とは、本籍を定める１つの夫婦とその夫婦と氏を同じくする子供で編成されています。

結婚すると、今までの戸籍から出て、夫婦で新しい戸籍が編成されます。

結婚する前に親の戸籍から出たい時には、成年に達し、分籍の届を出せば、自分の新戸籍が編成されます。

戸籍法では、親子三代戸籍は禁止されているので、祖父母、両親、子供が同じ戸籍に編成されることはありません。

戸籍は市区町村の管轄です。

そのため、戸籍謄本を請求する際には、**本籍地のある市区町村役場**に請求することになります（郵送でもできます)。

（４）遺産分割協議書

① 遺産分割協議書の必要性？

被相続人（亡くなった方）の死亡により、相続が発生するのですが、遺産の分割についてはまず、**遺言書の内容が優先**されます。

遺言書があれば、基本的には遺言書に定められている割合で相続すればいいのですが、たいていの場合、遺言書は残されていません。

その場合、原則として法律に定められた相続人（法定相続人）が法律に定められた割合で相続財産を取得しますが、相続人が複数人いる場合、相続人が集まって話し合いにより取り分を決定します。

ここで話し合いがまとまれば、**遺産分割協議書**を作成します。

というのも、**話し合いの合意の証拠**としてお互いがその書面を持つことによって**トラブル防止**になりますし、不動産の所有権移転登記や銀行の預貯金の引き出しの際に、提出を求められることがあるからです。

各関係機関も、本当の相続人であると確認できなければ手続きをしてくれません。その証明に相続人全ての合意があって相続するという確認書類が必要なのですが、それが遺産分割協議書の役割です。

（但し、法律上の相続分で分割の合意があった場合、不動産の登記申請には遺産分割協議書は不要です）

相続人の意思の合致の証拠としての遺産分割協議書ですが、後でトラブルにならない為にもきちんとした書面を用意しておく必要があります。

（参考）

遺言書がなければ、相続人間で遺産分割の協議をする。協議がまとまらなければ法定相続となる。

土地家屋調査士業務関連

１．官民境界査定申請

（１）官民境界査定申請は口頭では不可。必ず査定申請書を提出のこと

（２）申請先　参考例：北九州市の場合

物件の隣接地	査定申請先
● 水路、市道、等	市建設局総務部管理課
● 県道、農道、里道、河川	県土整備事務所
● 国道	国土交通省
● 各種学校	教育委員会
● 水道用地	水道局
● 高速道路	NEXCO西日本
● 鉄道用地	ＪＲ
● 農林省用地	農林水産省
● 公園	市建設局公園管理課

（３）申請書の様式は各々異なる

（４）査定証明書が必要の時、申請書は２部（国土交通省は３部）

（５）査定後断面図等を提出のこと

（６）申請後、査定日迄は地域・提出先等で異なる

２．測量、分筆

※　できるだけ公共座標を用いた（街区基準点かＧＰＳ利用）測量を要求する方が良い。

（１）隣地と境界立会ができない時または境界紛争がある時、確定測量ができないので分筆が不能となる。

現在は法務局の筆界特定制度による解決もあります。

（２）現況測量図と（確定）測量図の違い

● 現況測量図……隣地立会はしていない。売主が一方的に指示する境界で測量しているので、後日立会の結果境界が変われば面積が変化するので注意。測量図にその旨が記載されていないことが多い。

● （確定）測量図……隣地立会・官民境界査定等をしている確定測量図

注意…法務局備え付けの測量図と現地寸法が違うことが時々ある。

（例）測量・分筆後造成工事をした時

崖地を埋め立てた時

土砂を除去して地盤を下げた時

隣地地主の勘違い

注意…土地家屋調査士・測量士の印鑑のない測量図は公的には通用しない場合がある。

特に建築確認通知書の測量図は全面的に信用できない場合がある。

（3）法務局備え付けの測量図のコピーが欲しい時土地家屋調査士の氏名と作成年月日を調べてその調査士の事務所に出向きコピーしてもらう方法があるが無料ではない。

3．合筆

（1）必要書類……所有権移転時と同じ書類が必要

- 実印・印鑑証明
- 住所変更登記後合筆
- 権利証
- 法人の場合資格証明書

（現在は制度が変わり登記識別情報の場合があります）

注…調査士が行う本人確認情報による確認が必要

ただし１筆でも権利書があれば不要

注…所有者が法人で提出法務局に法人登記されている時印鑑証明・資格証明は原則として不要

注…合筆後の地番は原則として一番若い地番になる。

（2）合筆条件……以下の条件を全部満たさないと合筆できない。

- 所有者が同じであること
- 地目が同じであること
- 甲区に第三者の権利（差押、仮処分等）がないこと
- 所在（丁目、大字、小字）が同じであること
- 隣接地であること（飛び地は不可）
- 原則として乙区に抵当権が設定されていないこと

  但し共同担保で共同担保目録番号が同じ時可

4．地目変更（宅地開発する場合の注意事項）

- 現況は宅地であるが登記簿地目が山林、原野、雑種地、田、畑、公衆用道路となっている時がある。
- 現地は更地であるが登記簿地目が田・畑の時宅地への地目変更は困難なことが多い。

（1）山林、原野、雑種地、公衆用道路を宅地に地目変更する時

- 前面道路及び目的地に下水、上水がある場合は建物がなくても地目変更できる場合がある
- 現地に建物がある時は手続きが比較的簡単である
- 建築確認書があるとき可

● 現況が宅地の様でも上記を満たさないと不可

（2）田、畑を地目変更する時要注意のこと

● 農地法３条、４条、５条について

３条……買主が農業従事者（一定規模以上の農地を所有または小作のこと）で購入後も農地として利用すること

４条……農地の所有者が農地を農地以外の用途に変更する

５条……第３者が農地を取得し農地以外の用途に変更する

● 農地を所有権移転する時上記の受理通知書または許可書が必要

● 農地転用したので地目が宅地になったと誤解する人がいるが地目変更の手続きをしなければ地目は変わらない

● 中間地目変更は不可

例１　農地転用目的が駐車場、資材置場の時宅地に地目変更は不可

例２　農地転用目的が構築物の建築で現況が雑種地の時雑種地への地目変更は不可

● 1000ｍ²超の時事前に開発許可が必要

但し農地転用目的が駐車場、資材置場の時不要

● 農地法５条申請に基く地目変更の手続き

農地転用目的が構築物建築の時	転用目的が駐車場、資材置場の時
受理通知（許可）	受理通知（許可）
↓	↓
所有権移転登記	所有権移転登記
↓	↓
擁壁工事、埋立工事	擁壁工事、埋立工事
↓	↓
建築確認（基礎工事）	地元農業委員の現況証明書
↓	↓
（農業委員の現況証明書	農業委員会会長の証明書
↓　が必要な時もある）	↓
宅地に地目変更	雑種地に地目変更

● 開発許可による宅地造成の時農業委員の現況証明書は不要

５．地積更正（公簿面積＝実測面積にする手続き）

（1）公簿面積＜実測面積の時

● 官民境界査定証明書と隣地の所有者の実印、原則として印鑑証明が必要

● 登記簿上の住所と印鑑証明書の住所が異なる時住民票、戸籍の付票等が必要となる

（2）公簿面積＞実測面積の時

- 官民境界査定証明書と隣地の所有者の実印、原則として印鑑証明が必要
- 登記簿上の住所と印鑑証明書の住所が異なる時住民票、戸籍の付票等が必要となる。
- 地積更正をしたい土地の求積図が法務局にある時地積更正は原則として不能である（S52 年以前の図面が法務局にある場合はできるケースもある）。求積図があるかないかは、登記簿の表題部の下記の原因及び日付を見ればわかる。S39 年以前に分筆・更正された土地は原則として測量図が法務局に保管されていない。

6．表題登記（費用：普通の住宅なら約 10 万円位）

（1）土地建物の最初の法務局への登録手続き

新築、未登記建物、無番地の土地の払い下げ・公有水面埋立

表題登記……土地家屋調査士

↓

保存登記……司法書士　　（権利書）（登記識別情報）

（名義人の住民票１通必要）

（2）登記完了証は権利書ではない

保存登記の手続きを司法書士に依頼して表題登記済証を作成のこと

（3）区分所有建物はＡさん名義で表題登記されていてもＢさん名義（相続人であれば良い）で保存登記ができるが、区分所有建物以外はできない。

（4）必要書類

- 建築確認通知書
- 本体工事証明（実印、印鑑証明）（工事完了引渡書）
- 付帯工事証明（実印、印鑑証明）（付帯工事人の証明書）…上記２つがない場合
- 固定資産評価証明（新築の時不要）
- 名義人が個人の時住民票・法人の時資格証明
- 固定資産税の３年分の納税証明（古い建物の時）
- 中古の未登記建物で前記の書類等がそろわない時別の書類が必要となる。詳細は土地家屋調査士に相談のこと。

7．増築登記

※　未登記部分の登記についても同じような書類が必要です。（費用：７～８万円位）

- 建築確認通知書
- 本体工事証明（実印、印鑑証明）
- 付帯工事証明（実印、印鑑証明）…上記２つがない場合

- 固定資産評価証明
- 住民票（評価証明の住所と登記簿の住所が違う時必要）
- 本体工事証明が作成不能の時、町内会長の証明、隣地地主の証明、借家人の証明、工事代金の領収書等が必要
- 建物本体の所有者と増築部分の所有者が異なる時、増築部分の持分を真正なる登記名義人の回復で所有権移転することができる。

８．建物滅失登記

必要な書類

委任状（認印）

申請者　個人：登記簿上の住所と現住所が違う場合住民票か戸籍の附票

法人：（１）申請物件と会社の所在地が同一法務局の管内→会社印のみ

（２）申請物件と会社の所在地が違う場合→会社印と会社謄本

費用：55000 円位

※　解体業者の建物解体証明書（実印、印鑑証明書）が必要である。

滅失証明書
- 解体業者が個人→実印と印鑑証明書
- 解体業者が法人→（１）の場合、滅失証明書に実印
  （２）の場合、実印、印鑑証明書及び会社謄本各１通

９．建物所在変更登記

※　分筆、合筆その他の原因により、建物所在地番と土地の地番が異なる時がある。土地家屋調査士に依頼して建物所在変更登記の手続きをしてください。

10．注意事項

※　土地家屋調査士の業務と司法書士の業務は同時に法務局に申請できない。土地家屋調査士の申請事項が補正・現地調査の時、司法書士の申請書類が取り下げとなる。

※　例　表示登記と保存登記の同時申請
　　合筆と所有権移転の同時申請
　　地目変更と所有権移転の同時申請
　　分筆と所有権移転の同時申請

※　費用見積りは各案件ごとに異なるので土地家屋調査士に相談のこと

１．既存宅地とは

（１）市街化調整区域内であるが昭和 45 年 12 月の時点において、既に宅地であった土地については一定の条件を満たせば、建物の建築が許可となる土地のことである。

市街化調整区域内の土地を取引する場合、原則として一般住宅を建築することはできません。また、都市計画法の改正施行（平成 13 年５月 18 日）により、既存宅地（旧都計

法 43 条１項６号）制度が廃止されたことに留意してください。既存建築物の建替え等、原則として許可が必要ですが、都道府県により、運用が異なるようですので必ず調査・確認をします。

（２）既存宅地の確認を受ければ、<u>いつでも誰でも建築ＯＫ</u>

２．一定の条件とは下記の通りである

（１）昭和 45 年 12 月以前に農地転用をしており、現況が宅地であること（現況が建築可能な土地であること）

（２）物件の近くに 50 戸以上の建物が連たんしており、かつその建物の距離が 50m以上離れていないこと

（３）既存宅地の認定を受けても建築基準法の接道条件を満たしていないと建築不可

（４）造成をせずに、現況のままで建築可能なこと

（５）申請地の面積が 150m^{2}以上あること。但し、分割する時は１宅地の面積が 225m^{2}以上あること

（６）分割する時は、既存宅地確認申請を再度申請しなければならない

３．既存宅地確認申請必要書類

※　作成者は資格不要

※　各地域で若干の違いがある。担当官庁で確認してください

土地家屋調査士関係業務参考

本人申請以外は調査士の資格が必要です。

	認印	実印	印証	権利書	資格	備　考
官民境界査定申請		○	○		不要	
分筆	○				要	
合筆		○	○	○	不要	注意　1
地目変更	○				不要	
地積更正（減少）	○				要	
地積更正（増加）	○				要	
表題登記	○				要	
増築登記	○				要	
建物所在変更登記	○				不要	
建物滅失登記	○				不要	
地図訂正	○				要	
区分登記	○				要	

注意　1　　所有権移転の時と同じ書類が必要

公正証書作成必要書類

法　　人	個　　人
《代表者本人がくる場合》	《本人がくる場合》
・会社の印鑑証明書　　１通	・本人の印鑑証明書　　１通
・会社の登記簿謄本　　１通	・本人の実印
・会社の実印	（本人の運転免許証と認印でもよい）
《代表者本人がこられない場合》	《本人がこられない場合》
・会社の印鑑証明書　　１通	・本人の印鑑証明書　　１通
・会社の登記簿謄本　　１通	・本人の委任状（実印をつくこと）
・会社の委任状（実印をつくこと）	
・代理人の印鑑証明書　　１通	・代理人の印鑑証明書　　１通
・代理人の実印	・代理人の実印
（代理人の運転免許証と認印でもよい）	（代理人の運転免許証と認印でもよい）

※印鑑証明書のかわりになるもの

（１）運転免許証

（２）外国人登録証明書

（３）パスポート

北九州市小倉北区大門２丁目１番８号吉永ビル２Ｆ

小倉公証人合同役場　　tel　０９３－５６１－５０５９

福岡市中央区舞鶴３丁目７-１３　大禅ビル２階

福岡公証役場　　tel　０９２－７４１－０３１０

月～金　9:00～16:00（12:00～13:00 は除く）

法令に基づく制限

ここで説明する各種法令は、一般に馴染みの薄いものが大半であり、理解の困難なものも多くあります。説明にあたっては、買主が理解できるように説明する必要があります。

説明する主任者は、事前に内容を充分理解のうえ、分かり易く説明できるように準備しておくことが大事です。単に読むだけでは説明したことになりませんので、相手の理解を確認しながら進めていく必要があります。

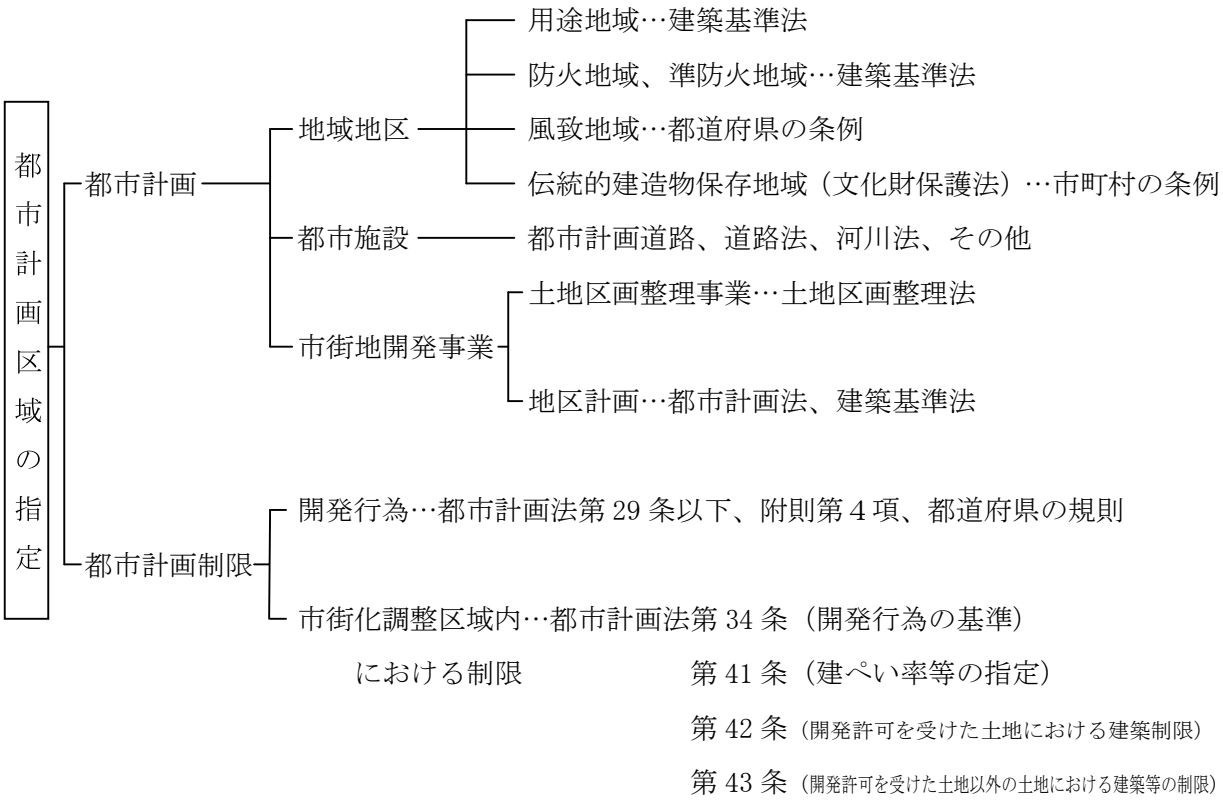
都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域にわけることを線引きといいます。

都市計画の中には線引きしない都市計画区域もあります。このような都市計画区域を非線引都市計画区域といいます。法改正により、新たに準都市計画区域（注１参照）も定めることができるようになりました。準都市計画区域とは、用途地域、風致地域等土地利用の整序のために必要な都市計画を定める区域です。

都市計画法、建築基準法に基づく制限

１．都市計画法

北九州の場合は都市計画総括図（本庁売店にて市販）においても概略把握できる。
※市ホームページでも閲覧可能です。（http://www.city.kitakyushu.jp/page/toshi/soukatsu/soukatsuzu/）



※都市計画区域に指定されていない場合は、都市計画法は適用されない。但し、開発に関する指導要綱がある場合があるので注意すること。

注１　平成２０年３月31日より、都市計画区域外の区域において、都市的な土地利用が無秩序に進行することを防ぐ為、県と市町村が準都市計画区域を指定することができるようになり

ました。

問い合わせ先　福岡県庁代表電話　092-651-1111

○　区域指定都市計画等に関する事

福岡県建築都市部都市計画課計画係　092-643-3713

○　開発許可に関する事

福岡県建築都市部都市計画課開発第一係・第二係　092-643-3715

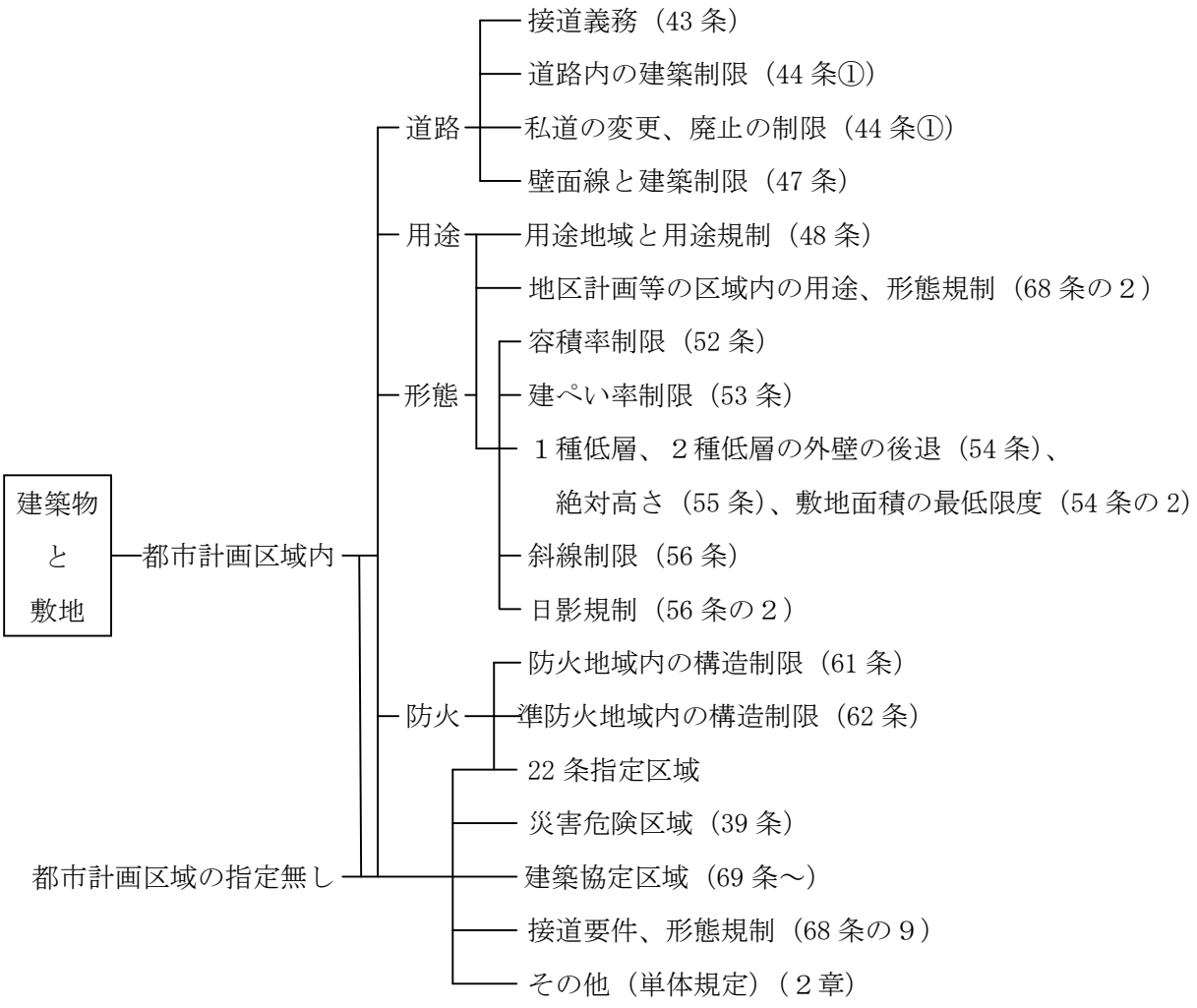
○建築確認申請・容積率・建蔽率・高さ制限等

福岡県建築都市部建築指導課建築審査係　092-643-3722

準都市計画を指定している市町村（平成22年3月31 日）

久留米市、飯塚市、八女市、豊前市、筑紫野市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、うきは市、 宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、那珂川町、篠栗町、大木町、香春町、糸田町、大任町、福智町、苅田町、みやこ町、上毛町、築上町

２．建築基準法の調査手順



注：（　）内は建築基準法の該当条文

３．法令に基づく制限を所管する官庁（例示は北九州市です）

福岡市の場合は別紙「お問い合わせ先一覧（福岡市)」を参照のこと、その他の地区は各々対応していると思われる窓口で確認してください。

都市計画法

市街化区域、市街化調整区域：開発行為の許可
市街化調整区域の開発区域：建築物の敷地、構造及び設備に関する制限
開発許可を受けた土地：建築等の制限
市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地：建築等の制限
→ 建築都市局 宅地指導課 093-582-2644

風致地区：建築等の制限 → 各区役所町づくり整備課

地区計画の地区：建築等の制限 → 建築都市局都市計画課－093-582-2451

建築基準法

都市計画区域：敷地等の道路等に接する長さ等の制限
道路内の建築制限
私道の変更または廃止の制限
外壁の後退距離の制限
建築物及び工作物の種類の制限（用途地域）
容積率の制限、建蔽率の制限
敷地面積の最低限度の制限
建築物の高さの限度、建築物の各部分の高さの限度
日影による中高層の建築物の高さの制限
建築物の制限（防火地域、準防火地域）
→ 建築都市局 建築審査課 093-582-2535

土地区画整理法

土地区画整理事業の施工地域 → 建築都市局区画整理課－093-582-2469

※ 仮換地：土地区画整理事業では、換地処分まで相当の期間を要すること等により仮換地を指定することができます。よって、仮換地を指定しない場合もあります。

仮換地の効果

①仮換地の指定により、従前地の使用収益はできなくなります。

換地処分の効果

①与えられた換地は換地処分の公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされます。

②換地について定められた所有権その他の権利は、従前の宅地について存した権利と

みなされます。

③精算金も公告のあった日の翌日において確定します。

※　保留地：当該事業が個人及び組合施工の場合、施工費等に充てるため換地されず施工者に帰属する土地です。

農地法

３条①項　農地又は採草放牧地：権利等の制限

４条①項　農地：転用の制限

５条①項　農地又は採草放牧地：転用のための権利移動の制限

→ 東部農業委員会 093-951-4111 / 西部農業委員会 093-693-9971

宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域 ―― 建築都市局宅地指導課－093-582-2644

自然公園法

国立公園、国定公園、都道府県立自然公園の地域 ―― 建設局公園管理課 093-582-2464

河川法　河川区域 ―― 建設局保全課－093-582-2281

道路法　道路予定地 ―― 建築都市局都市交通政策課－093-582-2518

文化財保護法　重要文化財 ―― 教育委員会文化財課－093-582-2389

航空法　飛行場の周辺地域 ―― 大阪航空局北九州空港事務所－093-474-0204

国土利用法　規制区域 ―― 建築都市局都市計画課－093-582-2451

土壌汚染対策法　土壌の特定有害物質による汚染の把握－環境局環境保全課－093-582-2290

道路と敷地について

都市計画区域にあって、宅地を建物の敷地として利用する場合には、必ず建築基準法上の道路に接していなければならない。

建築基準法に定める道路は、必ずしも公道とは限らず、位置指定道路の私道であってもよいが、道路と扱われるためには、次のいずれかに該当していなくてはならない。

{道路の幅員が４ｍ以上あるもの}

１．道路法による道路・・・都道府県道、市町村道など

２．都市計画法・土地区画整理法などによる道路

３．都市計画区域に指定された際、現に存在する道

４．上記１．と２．の法律による新設（変更）の事業計画のある道路。ただし、２年以内に事業が行われる予定のものとして指定（特定行政庁）を受けたもの。

５．建物の敷地にするために造られた道で、一定の基準に合うもので指定（特定行政庁）を受け

たもの・・・「位置指定道路」

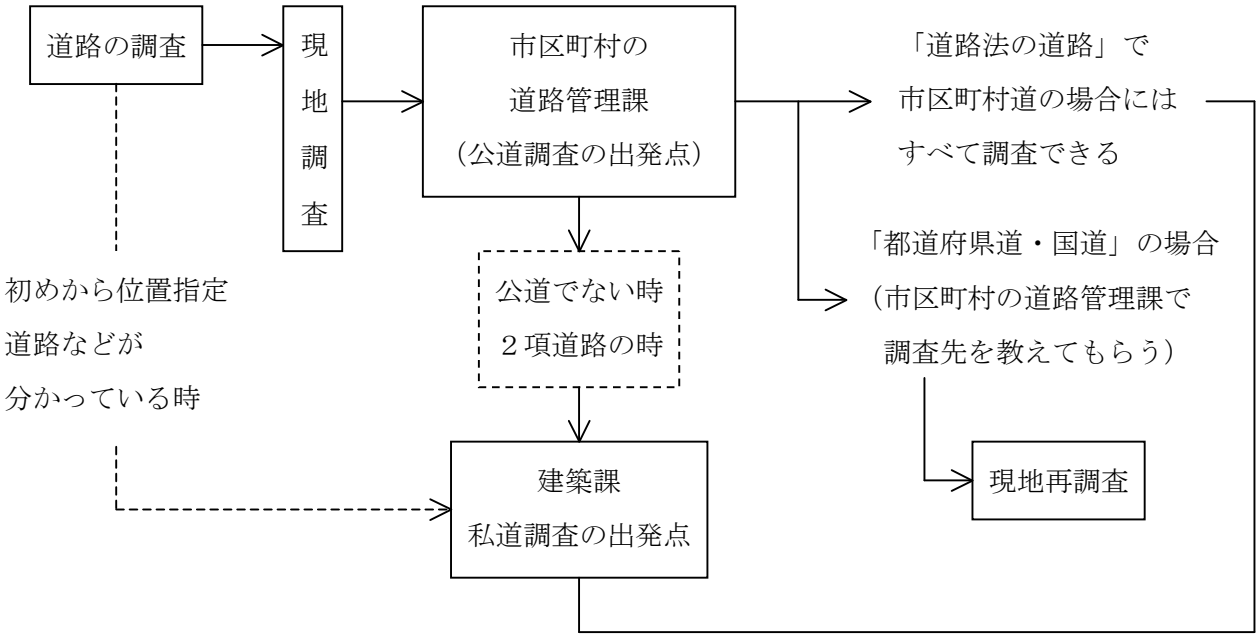
{道路の幅員が４ｍ未満のもの}

幅員が４ｍないと道路として認められないが、都市計画区域に指定された際、現に建物が立ち並んでいる場合で、指定（特定行政庁）を受けたものは、道路とみなされる。・・・「２項道路」

この道路については、セットバックの必要が有る為、道路の中心線から２ｍずつ振り分けた線、つまり敷地内に食い込んだ位置が道路とみなされる。

（注）道路幅員については、「６ｍ基準」の区域が指定されることがあるので注意する。

道路調査の手順



調査において尚、不明確な時は別紙（末尾の申請書）の道路相談を申請します。

都市計画道路・・・都市計画総括図においても概略、確認できる。

計画道路が物件に近い場合にも後日のトラブルを避けるためにも説明しておくべきです。

農地転用の手続きについて（市街化区域内の農地）

北九州市東部農業委員会

市街化区域内の農地を住宅、資材置場、駐車場など農地以外の用地にする場合、あらかじめその旨を農業委員会に届け出る必要があります。

１．届出の種類

（１）農地法第４条第１項第５号の規定による農地転用届出

・・・農地の所有者が自ら農地を農地以外に転用する場合をいいます。

（２）農地法第５条第１項第３号の規定による農地転用届出

・・・農地を持たない方が農地を買ったり、借りたりして農地以外に転用する場合をい

います。

２．届出受理の条件

（１）転用によって付近の農地、作物等に被害を及ぼさないこと。

（２）小作権が転用をする農地に設定されていないこと。

（３）1,000ｍ²を超える農地の転用については、市宅地指導課の合議を経ていること、もしくは都市計画法第 29 条の開発許可を受けていること。

（※市宅地指導課・・・北九州市役所本庁舎 13 階、電話 093-582-2644）

３．必要添付書類

（１）届出土地の登記簿謄本

（２）位置図・字図

（３）譲受人（借受人）の住民票

（※農地法第５条第１項第３号届出の場合）

（４）届出人もしくは、譲渡人（貸人）の住民票

（※登記簿謄本の住所と現住所が違う場合のみ）

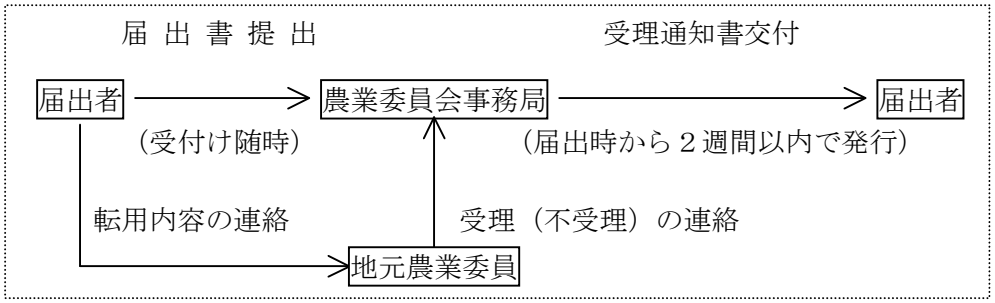
（５）都市計画法第 29 条の許可書の写し（※開発許可が必要な場合）

（注）1,000ｍ²を超える転用で、開発不要のものは、宅地指導課で合議の際、農地転用届出書にその旨を記載したスタンプを押印します。

（６）その他（第３者が代理申請する場合の委任状など）

なお、申請書・添付書類の提出部数は各１部です。

４．届出の流れ



５．その他

（１）届出に当たっては、地元の農業委員へ転用内容（届出農地の所在、転用目的など）の連絡をお願いします。

（２）受理通知書受領の際は、印鑑をご持参ください。

（３）法務局で地目変更をする際には、受理通知書のほか、農業委員会が発行する現況証明書が必要な場合があります。

その他詳細は東部農業委員会事務局（TEL　０９３-９５１-４１１１（代））へお問い合

せください。

生活関連施設調査マニュアル

１．調査のねらい

生活関連施設とは、水道（飲用水）・ガス・電気等の供給施設及び排水施設をいいます。

不動産を購入しても、生活関連施設がない状態では生活に支障をきたします。施設利用及び施設の整備が可能かどうかは買主にとって重大な関心事です。取引後に買主とのトラブルを避けるためにも、調査不十分による曖昧（あいまい）な回答は避けなければなりません。

現地調査では、生活関連施設の種類別の有無等、目で見て確認ができる範囲の調査にとどまります。地中についての確認は困難ですが、できるだけ売主および近隣居住者に対し聞取り調査を行ってください。

埋設されている配管の状況を確認するには、調査先の備え付け図面等の閲覧及び担当者へのヒアリング等を行う必要があります。また「直ちに利用可能で、かつ将来にわたって支障のない施設」などかどうかも確認する必要があります。

直ちに利用可能であると確認できた施設でも、他人の敷地を通って配管されている場合等には、その敷地を利用するうえで将来トラブルの原因となることがあります。トラブルを防ぐためには、あらかじめ関係者との間でその状況や制限の内容を確認する目的で「覚書」等を取り交わしておく必要があります。

２．調査内容と調査先

生活関連施設の調査に当たっては、「整備されている場合」と「未整備ではあるが今後の予定がある場合」とに分けて調査する必要があります。

（１）施設が整備されている場合の調査の主な内容と調査先

①　水道（飲用水）

ア.「公営」か「私営」か

イ．前面道路に敷設されているか

ウ．前面道路に敷設されている水道管の口径および引込管の口径の大きさ

水道局で配管図面等を閲覧して確認します。

※　既存の建物を大規模な建物に建替える場合には、既存の口径では給水不足が生じる可能性があるので注意します。

②　ガス

ア.「都市ガス」か「プロパンガス」か

イ．供給先はどこか

ガス会社で導管図等を閲覧して確認します。

※　「プロパンガス」の場合には、屋内配管の所有権がＬＰガス販売業者にある場合

があるので注意します。

③　電気

ア．電気を供給する「電力会社」はどこか

イ．使用可能な「電力」はどのくらいか

電力会社にて確認します。

※　既存の建物を大規模な建物に建替える場合には、電力不足になる場合があるので注意します。

④　排水施設

ア．「公共下水」か、敷地内の「浄化槽」か（汚水は汲取式の場合あり）

イ．それぞれの排水（汚水、雑排水、雨水）の排水施設は何か

下水道局で下水道配管図、下水道台帳等を閲覧して確認します。

※　私道の埋設管は共有管である場合が多いので注意します。

（２）施設（上下水道・ガス等）が未整備ではあるが今後の予定がある場合

整備の主体、整備の予定時期、負担金の有無および負担金額について各施設の関係先で調査する必要があります。

３．水道、ガス、排水の配管状況の調査

地中に埋設されている配管については、特に「面接聞取り調査・現地調査」と併せて、管轄の調査先でよく調査、確認する必要があります。これらの施設に関して将来、買主が不測の損害を被ったり、また、買主と近隣との間で紛争を起こさないためにも、下記の問題になると思われる事項を事前に把握しておく必要があります。

（１）道路及び敷地内の配管状況（位置、口径等についての図１参照）

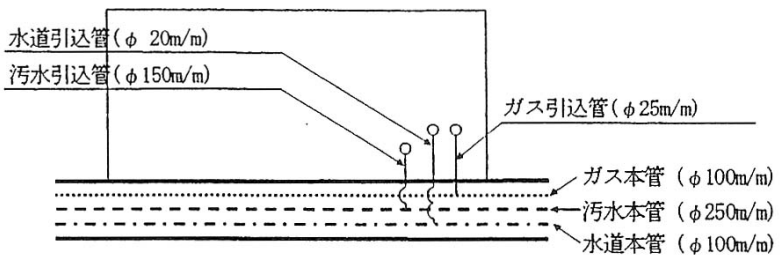
（２）配管の所有者及び配管されている敷地の所有者

（３）施設の整備費用（施設の新設・変更・改良に伴う利用負担金や工事費等）及び利用可能日

（４）施設が未整備の場合にあっては、その整備計画の内容及び進捗状況

図１　生活関連施設の配管状況（例）

（注）なお、調査先に備え付けてある配管図等における道路及び敷地に敷設されている配管の位置は、必ずしも正確な場所を表示していませんので注意してください。



４．調査の注意点

（１）利用配管はだれのものか

公道下の配管は供給主体の所有と推定できますが、私道に敷設されている埋設管が私道所有者間の共有のケースでは、特に以下の点に注意をする必要があります。

①　共有管を利用する時は、共有者の承諾が必要です。

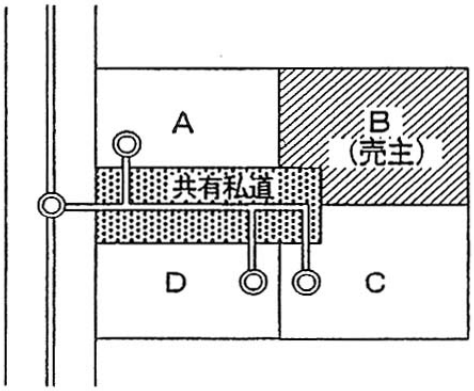
②　掘り起こしを伴う工事を行う際には、私道共有者（私道所有者）の同意がないと工事に着手できません。

共有管があっても引込管のない土地を売却する場合（図２参照）には、第一に共有管の利用承諾を得る必要があり、第二に売主以外の私道共有者の掘削同意を得る必要があるので、これらを売主に取ってもらうとよいでしょう。

なお、公道下にある配管利用は、管轄の調査先及び道路管理者に相談します。

民間企業の開発した住宅団地では、団地専用の水道及び集中浄化槽、集中プロパンガスが設置され、私営として運用されている場合もあり、この場合は、負担金（一時金）の有無、使用料等も併せて調査する必要があります。

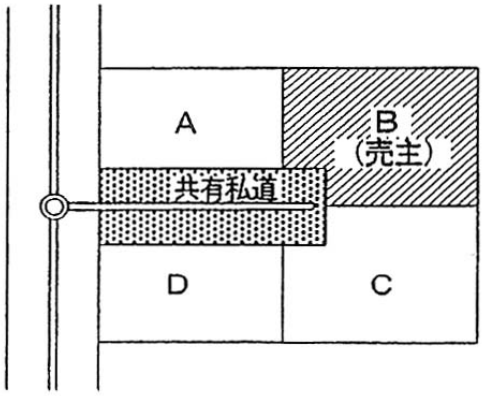
図２　既設の共有管を利用するケース



・ＡＣＤの共有管の利用承諾を得る。

・Ｂの敷地内へ引き込むための掘削工事着手についてのＡＣＤの同意を得る。

図３　共有管を新設するケース



・ＡＣＤと共同で新規に敷設する費用の分担を協議してみる。

・Ｂが単独で新設する場合は掘削工事着手についてのＡＣＤの同意を得る。

（２）売主が利用している配管が他人の敷地を通過していないか

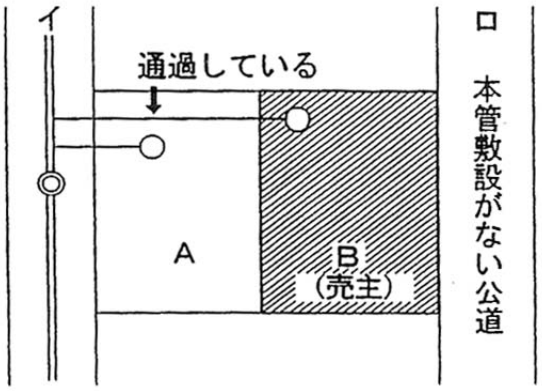
図４では、他人Ａの敷地を売主Ｂの配管が通過しています。

当面の利用に当たっての支障は少ないですが、Ａが建替え工事に伴う配管の掘り起こしをしようとする際にトラブルになることがあります。

接面道路に本管の敷設がない場合は、他人の敷地内に売主が利用している埋設管があるケースが考えられますので、十分な調査が必要です。

特に公道に接していない敷地については、必ずこの調査を行います。

図４　売主Ｂの配管が他人Ａの所有地を通過しているケース



・Ｂの配管は他人の敷地を通過していないかを確認する。
・通過している場合はＡの利用承諾があるかを確認する。
・ＡＢ間で敷地利用の覚書を締結して将来のトラブルを避ける。
・ロの公道の本管敷設の整備計画を調査する。

（３）売主の敷地内に他人の配管等が通過していないか

逆に図４において、売主がＢでなく、Ａの場合であれば、Ｂの配管が売主Ａの敷地を通過していることになります。

売主の敷地内での他人の配管の有無を売主や近隣居住者へのヒアリング及び調査先の配管図面等で確認し、その配管の権利関係と利用関係を調査します。

（４）配管工事等に多額の負担を必要としないか

接面道路に本管敷設がない場合、敷地から既設の本管までの距離が長いと多額の費用を要することがあります。このように工事費用等の負担が発生する場合には負担額についても買主に告知する必要があります。

また、接面道路に既設の本管が敷設されている場合（次ページの図５）でも、対象不動産の敷地寄りに敷設されているか、反対側の敷地寄りに敷設されているかによって、費用が増額することがあるほか、当該道路の幅員が広い場合、交通量や障害物等の関係で掘削工事ができず、相当に離れた場所から引込みを行わなければならないことがあります。

さらに、接面道路に敷設された既設の本管の管径や容量によっては、直接引き込むことができない場合が稀にあります。こういう場合も引込みのための工事に多額の費用を要することがありますので、注意が必要です。

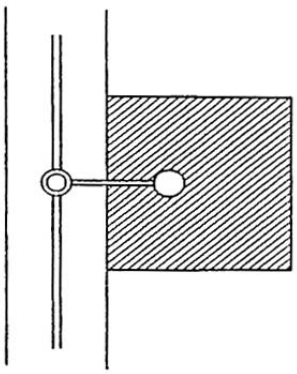
（５）いつから利用可能か

特に接面道路に本管敷設がない場合（図６）は、その整備計画について調査する必要があります。

将来整備される計画がある場合は、整備の主体、整備予定時期、負担金の有無及び負担金額について関係先で調査し、その計画の進捗状況（計画決定段階か、事業決定段階か）を明示する必要があります。本管敷設の時期がいつかによって、買主にとっての費用負担の多寡、整備されるまでの不便さ等に大きな影響を与えるからです。また、漠然

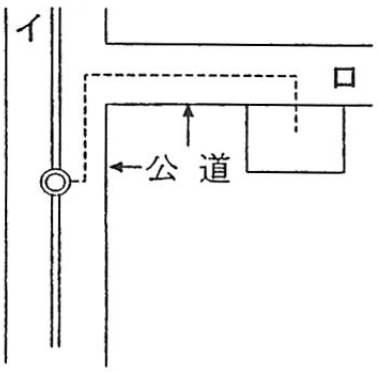
と事業計画があるというだけでなく、その計画の進捗状況を具体的に明示します。

図５　接面道路に本管敷設がある場合の費用



宅地内引込工事費＋利用負担金（一時金）

図６　接面道路に本管敷設がない場合の費用



・現状では本管敷設がない。→整備計画調査
　ロの公道下に、近いうちに本管敷設の計画がないか、及び利用可能時期を確認する。
・工事を要する距離が長い。
　→だれが工事費用を負担するか、負担者が買主の場合はその負担費用を調査する。

（６）敷地の用途によって配管の容量（口径）は異なる

集合住宅を建設しようとするときなどは、敷地内に配管済みであっても、従前の用途の配管容量しかなく、既存の配管が利用できない場合があります。この場合には現在ある配管の容量や新設のために要する費用を、調査先の備え付け図面の閲覧及び担当者へのヒアリング等により確認します。

＜参考資料＞

調査関連確認書類

様　式　記　載　例

各調査先において図面を閲覧する際の注意

１　各図面は一例であり、必ずしも全ての地域に関し整備されているものではないこと。

２　図面の作成された時期によっては、必ずしも現況と一致しているとは限らないこと。

３　私有の管については記載されない場合があること。

以上から、閲覧した結果は、必ず現地の水栓や桝、マンホール等と照合し、不明の場合はさらに詳細に各担当窓口に問い合わせるか、または売主や周辺居住者に対する調査を行い、現状を把握するよう努める必要があります。

（１）ガス導管図例（ガス会社）

（２）給水分岐管管理図例（水道局）

（３）公共下水道台帳管理図例（下水道局）

（生活関連施設調査添付資料）

図面を閲覧する調査先

■上水道

◎北九州地区

☆東部工事事務所　担当地区：門司区、小倉北区、小倉南区

住所：小倉南区八幡町３５－１

電話：０９３－９３２－５７９０

☆西部工事事務所　担当地区：若松区、八幡東区、八幡西区、戸畑区

住所：八幡西区竹末１丁目１－４６

電話：０９３－６４４－７８２０

◎福岡地区

☆東部保全事務所　担当地区：東区、博多区

住所：東区箱崎２丁目５４－２

電話：０９２－６４１－１１９７

☆中部保全事務所　担当地区：中央区、南区、城南区

住所：中央区白金１丁目１７－１

電話：０９２－５２１－４１６６

☆西部保全事務所　担当地区：早良区、西区

住所：西区内浜１丁目４－１８

電話：０９２－８８２－５１２７

注意

- 個人管の時、口径（分岐の能力）と所有者を調査
- 高台に注意　私設管多い　私設管の時分岐料あり
- １宅地を分譲売りする時水道の権利１戸分注意
- 私設管の時水道局指定の用紙に印鑑をもらうこと（用紙は上記事務所にある）
- 私設管の時毎月の維持管理費が必要な時が多い

■下水道

◎北九州地区

下水道管図面：北九州市役所　建設局　下水道経営課

工事：各区役所

◎福岡地区

下水道管図面：福岡市道路下水道局　下水道施設部　下水道管理課

工事：各区役所

公共下水道水道台帳閲覧はホームページから閲覧できます

（http://gesui.city.fukuoka.lg.jp/works/ledger/）

注意

● 合流式か分流式か

合流式：雨水を汚水と一緒に下水管に流す

分流式：汚水は下水管へ、雨水は側溝に流す

■都市ガス

西部ガスで確認－別紙用紙（巻末に掲載）でＦＡＸにて確認可

前面道路に都市ガス管が敷設済でもＬＰＧ（個別・集中）の時あり

■受益者負担金（㎡/185 円/北九州市）・（㎡/250円/福岡市）について

本庁の下水道経営課（または各々の役所の下水道課）にて「納付済み・付加済み」などの確認をしてください。

税金の種類について

国税･･･課税主体が国にあるもの

所得税、法人税、消費税、相続税、酒税、印紙税、登録免許税、地価税

※　所得税（国民のその年の１年間の所得にかけられる税金･･10 類）･･･原則総合課税
利子所得、配当所得、事業所得、不動産所得、給与所得、退職所得、譲渡所得、山林所得、一時所得、雑所得

※　譲渡所得税｛不動産を売ったとき等にかかる税金～総収入金額から（取得費、譲渡費用、特別控除）を差し引いた利益に対して課税：売った年の１月１日現在の所有期間で長期譲渡所得「５年超 20%税率（所得税 15%、住民税５%)」と短期譲渡所得「５年以下 39%税率（所得税 30%、住民税９%)」がある｝

※　登録免許税（不動産の登記にかかる税金･･固定資産の評価価格に課税～所有権保存、所有権移転、抵当権設定または土地、住宅、耐震基準等により税率が違うのでその都度確認を要す)

地方税

都道府県民税･･･課税主体が都道府県にあるもの

都道府県民税、不動産取得税、事業税、自動車税

※不動産取得税（不動産を取得したものに課税）･･･固定資産の評価価格に課税（税率 3.5%、住宅は３%で課税)

市町村民税･･･課税主体が市町村にあるもの

市町村民税、固定資産税、事業所税、都市計画税、入湯税

※　固定資産税（１月１日における所有者に対して固定資産の評価価格に標準税率 1.4%で課税)

※　都市計画税（都市計画区域ではない市街化調整区域等課税されない区域がある）

消費税について･･･消費税は物の消費やサービスに対してかかる税金

不動産関係にかかる課税、非課税の区分について下記の通り

非課税

１）土地の売買

２）庭石や庭木を宅地と一緒に売買する

３）土地の貸付

４）住宅（人の居住の用に提供する家屋）の貸付

５）サラリーマン等の一般の人が住宅を売る場合

６）住宅以外の権利金・礼金・敷金･･･（変換するもの）

７）不動産の登記料

８）管理組合の徴する管理費・組合費・修繕積立金・敷地内の駐車料金

金銭貸借（ローン特約）について

宅建業法 35 条 1 項 11 号は代金または交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しない時の措置を重要事項の説明事項として定めています。

取引にあたり、買主が金融機関からの融資を利用して売買代金の一部を支払うことは一般的になっています。

ところが、予定していた融資の承認が得られなかった場合や、減額承認された場合など、買主には売買代金の支払いができないため、そのままでは債務不履行（契約違反）の責任が生じることになります。

しかし、買主は融資の承認を前提として契約するものであり、このような場合にも債務不履行の責任を追及するのは、買主に対して酷であることから、融資の承認が得られなかった時（減額承認を含む）の措置として、買主保護のため買主に売買契約の解除権を認めたものです。

反面、売主の立場からは、融資の可否が確定するまで非常に不安定なものになるとともに、買主が購入意欲を失った際に濫用される恐れもあります。

そこで契約書では、契約解除期限（融資承認が得られるまでの相当の期間を考慮し、十分に余裕をもたせて設定する必要があります）を定めます。

期限を徒過すると、買主は融資承認の有無にかかわらず売買代金の支払い義務が生じることになります。

また買主には、融資の成立に向けて積極的に努力する義務があることも定めて、融資承認を妨げる行為（いわゆるローンこわし）がないよう、それにより融資が受けられない結果となった時は、本条の適用がないことを明文化します。

尚、期限を定めなかった場合には、残代金支払い（引渡し）日までは、契約を解除される可能性があることになります。

【宅建業者があっせんする場合】

宅建業者が金融機関と提携しているか否かは問いません。

宅建業者が金融機関を紹介して、買主が直接申し込み手続きを行う場合であっても宅建業者のあっせんするローンとなります（よってこの場合は、あっせん「有」となり、紹介する金融機関名を○○銀行○○支店と記載します)。

【非あっせんローン】…買主の自主ローン

買主が自己の取引金融機関から融資を受けるもの、公庫・年金等の公的融資、社内融資、共済融資等があります。

非あっせんローンは、業法上説明義務はありませんが、「融資利用の特約」が適用になる場合は

記入説明する必要があります。

買主が手続きした、非あっせんローンであっても万一融資が否認されると、決済はできなくなります。

したがって買主が何らかの融資を利用して物件を購入する場合でも、「融資利用の特約」について十分説明した上で特約を付すようにしたほうが良いでしょう。

この場合、買主はすみやかに所定の融資手続きをする義務を負い、義務を履行しない場合には「融資利用の特約」が適用されない場合があることを併せて説明するようにしてください。

手付金（手付金保証、保管制度）について

手付には、①契約締結を証する証約手付、②相手方が「履行に着手するまで」は手付損・倍戻しにより契約を解除できるとする解約手付、③違約があった場合に、違約罰として損害賠償とは別に没収できるとする違約手付があります。

民法は、特段の事情のない限り解約手付と推定しています（民法 557 条)。ただし、解約手付性を認めても、証約手付性を否定されることはありません。

売主が業者で買主が消費者の場合、業法は解約手付とみなし、かつ、手付金の額（代金の２割）を制限しています（業者間取引は適用除外)。

不動産の取引においては、そのほとんどが手付金の授受を伴います。

この場合の手付金は、当事者間で特別の約定がなければ「解約手付」と解されます。

業法 39 条は、宅建業者がみずから売主の場合、契約の締結に際し手付を受領した時は、その手付がいかなる性質のものであっても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、……と規定し「解約手付」とみなしています。

この手付解除には、特別の理由は必要ありません（無理由解除権)。

また、解除できる時期については、「相手方が履行に着手した時」または標記の期日を経過した時は、もはや行使できないと規定しています。

自らが履行の着手をしても、相手方が履行の着手をするまでは、手付解除ができることに留意してください（最判 昭和 40･11･24)。

① 「履行に着手した時」とは、「債務の内容たる給付の実行に着手すること、即ち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、または履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指す」（最判 昭和 40･11･24）とされています。

具体的に判例で認められた履行の着手としては、売主については所有権移転の仮登記申請、売却を前提とした分筆登記申請等があり、買主の履行の着手としては、売買代金と引換えに目的物の引渡しを求めた時、内金・中間金の支払等があります。

しかし、この相手方の履行の着手がいつあったといえるかについては、必ずしもその判断は確定していません（最判 平成 5･3･16 等)。

② 解除期限については、十分な期限を置いてください。１週間とか 10 日の短期の期限は法制度の趣旨に反しますし、東京都の業法所管課においては、月単位の期限を設定するように指導しています。

なお、宅建業者が売主で買主消費者の場合は、買主に不利な特約は無効とされます（業法 39 条３項)。

１．手付金保証制度について

（１）手付金保証の対象となる取引

流通機構に登録された国内の媒介物件で居住用住宅、マンション（居住用併用住宅は、居住部分が２分の１以上)、住居用宅地（330m²以上の宅地または事業用地は除く）が手付金保証の対象となります。

（２）手付金保証限度額

1000 万円または売買価格の 20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額とし、保証の対象は手付金の元本のみとします。手付金保証は無料でご利用いただけます。ただし、郵送料などの費用については、各自実費負担していただきます。

（３）次の各号に該当する場合、手付金保証はご利用いただけません

① 当協会正会員以外が客付けした取引の時。

② 売主または買主が宅地建物取引業者の時（営業物件として売買する時も含みます)。

③ 宅地建物取引業者が売主の代理業務を行った時。

④ 売主と登記名義人とが同一でない時（相続等による場合は除きます)。

⑤ 売主と買主とが通謀により、保証金の支払いを請求する時。

（４）手付金保証申込書類……事務局におたずねください

① 手付金保証付証明書交付申請書

② 売買契約書（写し）

③ 売主発行の手付金受領書（写し）

④ 物件の登記簿謄本

手付金保管制度について

（１）手付金保管制度……事務局におたずねください

社団法人不動産保証協会は宅地建物取引業法第 41 条の２で定められている完成物件について、手付金等の保全を同法第 64 条の３の規定に基づいて実施しております。手付金等保管制度とは保証協会が、売主である宅地建物取引業者（当協会正会員）に代わって手付金等を受領し、当該売買物件の引渡しと所有権移転登記が済むまで手付金等を保管する制度です。従いまして万一の場合、買主は質権を実行することにより手付金等を取戻すことができます。

当協会では、申込が済みますと契約を証する書面を発行し、寄託金を受領した時点で寄託金証書を発行いたします。

※手付金等保管制度は無料でご利用いただけます。

ただし、郵送料・送金料・確定日付等の費用については、各自実費負担していただきます。

（２）手付金保管制度の対象となる取引

宅地建物取引業者（当協会正会員）が自ら売主となる完成物件の売買について買主から1,000万円または、売買価額の10%を超えて手付金等（申込証拠金・手付金・中間金など）を受領する場合には、手付金等保管制度の対象となります。

※対象外取引もありますので詳細は、手付金等寄託契約約款第３条（保管対象）をご覧ください。

瑕疵担保責任について

売買契約のような有償契約において、取引の目的物である土地建物に瑕疵がある場合、売主は瑕疵担保責任を負うことになり、買主に損害賠償請求権と契約の解除権が認められています（民法 570 条より 566 条の規定を準用)。　よって、常に最新の判例を確認し参考にしてください。

「瑕疵」とは、欠陥のことであり、“目的物が通常有すべき品質・性能を欠くこと”とされ目的物の使用価値または交換価値を減少させるものを指します。

通常次の４つに大別されます。

① 物理的瑕疵（不等沈下、雨漏り等）

② 法律的瑕疵（公法上の制限、接道義務違反等）

③ 心理的瑕疵（自殺物件、暴力団事務所近接等）

④ 環境瑕疵　（嫌悪施設、隣地建築計画等）

瑕疵担保責任が生じるには、次の要件が必要になります。

① 「瑕疵」があること。

② その瑕疵が「隠れた欠陥」であること。

③ その瑕疵が契約時に存在していたこと。

この瑕疵担保責任は、売主の故意・過失は必要ではなく無過失責任です。

ここでいう、「隠れたる瑕疵」とは“買主が通常要求される注意を払っても発見することができなかった瑕疵”とされています。

その「隠れたる瑕疵」のうち、契約時に存在していた瑕疵（原始的瑕疵）についてその責任が問われるのであり、引渡し後に生じた瑕疵（後発的瑕疵）については、売主に責任は生じないことに留意する必要があります。

１．瑕疵担保責任の期間

民法は、買主が解除権と損害賠償請求権の行使をできる期間を「瑕疵を発見してから１年以内」と規定しています。

この民法の規定は任意規定ですから特約により瑕疵担保責任を免除、軽減することを妨げません。

ただし、その場合でも売主が瑕疵を知っていてそれを買主に告知しない時は、その特約は効力を生じません（民法 572 条)。

なお、宅建業者が自ら売主で買主が消費者である場合は、目的物の引渡しの日から２年以上となる特約をする場合を除いて、民法の規定より買主に不利な特約をすることはできません（業法 40 条１項)。

そのような特約は無効となります（同法同条２項)。

したがって、業者売主の場合は、売主が瑕疵担保責任を負うべき期間を引渡しの日から１

年とする特約は無効となります。

この場合には、瑕疵担保責任の期間が２年となるのではなく、特約のない状態に戻り、民法の規定通り、売主業者の瑕疵担保責任期間は、買主が瑕疵を発見した時から１年となります。

２．瑕疵担保責任の消滅時効

平成 13 年 11 月 27 日、最高裁は、「買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であり、167 条１項にいう債権に当たる。その債権は 10 年の消滅時効にかかる。

また、「この消滅時効は、物件の引渡しの時から進行すると解される。」と判示しました。

３．「住宅の品質確保の促進に関する法律」による瑕疵担保責任

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、売主は瑕疵担保責任を負担し、瑕疵部分の修補する等の責任を負うと規定しています（同法 88 条）。

この規定は、強行規定であり、売買契約の当事者の合意で 10 年未満の責任期間を定めても無効とされます。

したがって、宅建業者が自ら売主となる新築住宅については、建物の構造耐力上主要な部分に限られず、建物全部について合意で引渡しから２年間の瑕疵担保責任を負い、引渡しから３年目以降 10 年間は、建物の構造耐力上の主要な部分等についてのみ瑕疵担保責任を負うことになります。

なお、「新築住宅」とは、新たに建築された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもので、かつ、新築されてから１年を経過していないものとされています（同法２条２項）。

４．瑕疵担保責任の履行に関する措置

瑕疵担保責任の履行措置そのものを宅建業者に義務付けるものではありません。

宅建業者は、あくまで措置の有無を説明し、判断材料となる「重説」「措置内容を記載した売買契約書」を提供するのみです。

よって「瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる」とできるのは下記（１）～（３）のいずれかの契約を締結することを前提に、その措置の内容として、保険を行う機関の名称または商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲等を説明できるのみとしている。

（１）売主等による保険会社との間の「保障保険」か「責任保険」の契約締結

（２）（１）項の保険を付保することの委託契約の締結

（３）売主等による銀行等との間の瑕疵担保責任履行措置に関する債務連帯保証委託契約の締結

尚、「講じない場合」はその旨を明記することで対応し得る。

５．告知義務

業法 35 条は最低限説明すべき事項を定めているのであり、35 条に列記された事項を説明しただけでは、説明義務を果たしたとはいえない場合があります。

業法 47 条１項１号では、買主の購入意思に重大な影響を与える重要な事項についての告知義務を規定しています。

また、消費者契約法でいう重要事項は、業法の重要事項より広く適用されるものと解されています。

説明すべき事項は、取引物件ごとに個別に検討する必要がありますが、買主の購入動機によっては、通常は説明不要と思われる事項であっても、当該買主には説明すべき事項となることもありますので注意が必要です。

６．告知事項の例示・・・紛争の原因となるおそれのある事例

（１）嫌悪施設　・・・騒音、振動、臭気、心理的影響等（工場、ゴミ焼却炉、飛行場等）

（２）隣地建築計画・・日照、通風、眺望等　　（隣地が空地、駐車場等）

（３）浸水区域　・・・建築物の構造制限、建築物の影響等

（４）その他　　・・・土壌汚染、大気汚染等　（工場等の跡地、工場、放射能取扱施設等）

（５）地役権、地上権、賃借権等の設定・・・建築制限、利用制限等
（高圧線、鉄道、第３者の通行等）

（６）市町村の開発指導要綱、建築制限、開発負担金、公共用地提供等

（７）法地（傾斜地）、擁壁・・・建築物の構造制限、建築制限、利用制限等

（８）越境物　　・・・建築制限、利用制限等

（９）自殺物件　・・・心理的瑕疵

（10）火事物件　・・・心理的瑕疵

告知事項を備考欄に記載して（書ききれない場合は別紙に記載し添付する）説明してください。

また、説明を受けた年月日を、必ず買主に記入してもらってください。

瑕疵担保責任についての改正宅地建物業法について

一　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の相手方等に対して、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置等の有無等を取引主任者をして説明させなければならないものとする。

（第 35 条第 1 項関係）

一　宅地建物取引業法第 35 条では、宅地建物の取引をする上で、買主等が重要な事項を知らずに取引をしてしまい、事後に不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に対し、宅地建物取引業の相手方等に宅地建物の売買等の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして物件の属性、取引条件等の一定の重要事項について説明させるべき義務を負わせている。

今回、上記の宅地建物取引業法第 35 条第 1 項に規定する重要事項として、「当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及び講ずる場合におけるその措置の概要」を追加するよう改正した。

これは、今般の構造計算書偽装事件等を踏まえ、宅地建物取引業者に対して瑕疵担保責任の履行に関する情報の開示を徹底させる趣旨から、保証保険契約の締結等の措置を講ずるかどうか、講ずる場合におけるその措置の概要を契約前に必ず説明することを義務づけようとするものである。

二　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の相手方等に対して、宅地又は建物の売買等の契約が成立した時は、遅滞なく、宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約の締結その他の措置等の内容を記載した書面を交付しなければならないものとする。

（第 37 条第 1 項関係）

二　宅地建物取引業法第 37 条では、宅地建物取引において、売買契約の内容の重要な事項が欠落していたり、不明確であることによる後日の紛争を防止するため、宅地建物取引業者に対し、成立した契約の内容のうち重要な事項を書面に記載し、宅地建物取引の相手方等に交付することを義務づけている。

今回、上記の宅地建物取引業法第 37 条第 1 項第 11 号に規定する記載事項を追加して、「当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがある時は、その内容」とした（下線部分が追加部分）。

これは、今般の構造計算書偽装事件等を踏まえ、宅地建物取引業法第35条の改正（重要事項の追加）と併せて、瑕疵担保責任の履行のための措置について契約当事者間で合意した事項については、売買契約の成立時に、書面に記載して買主に交付しなければならないこととするものである。

三　宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買等の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回等を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等に対し、宅地建物取引業者の相手方等の判断に影響を及ぼすことになる一定の重要な事項（注：相手の判断に影響を及ぼすような事項）について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならないものとする。

（第47条関係）

三　宅地建物取引業法第47条第1号は、宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならないこととされている。また、当該条項違反は、行政処分の対象となるほか、直接罰則の対象とされている。

今回、宅地建物取引の紛争の実態等に鑑みて、この重要事項の告知義務違反について罰則を強化した（第79条の２）が、それと併せて、重要な事項の内容等をより具体化することとし、さらに実効を期するものである。

四　罰則に関する所要の改正

（第79条から第84条まで関係）

四　今回、宅地建物取引業者の違反の状況や他法令との均衡等を考慮して、宅地建物取引業法第47条第1号に規定する重要事項の告知義務違反に係る懲役刑及び罰金刑を強化するなど、罰則に関し所要の改正を行った。

また、法人の代表者又は法人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人の業務に関して、一定の違反行為をした時は、その法人に対して一億円以下の罰金刑を科すこととした。

石綿使用調査について

1．基本事例

何をどのように説明すればよいのでしょうか？

平成 18 年３月 13 日に「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」が改正され、取引物件について、「石綿の使用の有無の調査の結果が記録されている時はその内容」が同年４月 24 日から重要事項説明の項目に追加されました。ただし、現段階では調査記録が保存されているかどうかを調べるだけで、調査の実施までを宅建業者に義務づけたものではありません。

下の写真を見てください。石綿の心配はないのでしょうか？　表面的に見ても石綿が使用されているかどうかは分かりません。

＜アスベストが使用されている例＞

2．調査と確認

（1）流れ（調査、取引等）

石綿の調査に関することは、「調査結果の記録」の保存がなされているかどうかをできるだけ詳しく調べることです。次にその項目を示します。

①　調査結果の記録が保存されている場合

ア．次の項目について、その内容を調べる。

ａ．調査の実施機関

ｂ．調査の範囲

ｃ．調査年月日

ｄ．石綿使用の有無

ｅ．石綿使用の箇所

イ．上記項目のいずれかが判明しない場合には、売主等に補足情報の告知を求める。

② 関係者等に対する照会等

調査記録の存在の有無を次の者に照会する。

ア．売主

イ．所有者

必要に応じて次の者にも問い合わせる。

ウ．管理組合

エ．管理業者

オ．施工会社

③ 調査義務

宅建業者には、石綿使用の有無の調査の実施自体を義務づけてはいない。

（２）関係法令等

※ 施行　平成 18 年４月 24 日

建物についての石綿使用の調査記録の内容

宅建業法施行規則 第 16 条の４の２第３号	当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されている時は、その内容
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方	３．建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について（規則第 16 条の４の２第３号関係） 石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されている時は、「その内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しない時は、その旨を説明すれば足りるものとする。 調査結果の記録から容易に石綿の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を別添することも差し支えない。 本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合またはその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。 なお、本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものでないことに留意すること。 また、紛争の防止の観点から、売主から提出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であることを、建物全体を調査したものでない場合は、調査した範囲に限定があることを、それぞれ明らかにすること。

（3）石綿（アスベスト）についての基礎的な要点

石綿（アスベスト　asbestos）

石綿は、柔軟な灰白または帯緑・帯褐色の繊維状に結晶している鉱物（硅酸塩）である。

特徴としては、耐火性や断熱性が大きく、そのほかに耐磨耗、耐薬品性にも優れている。

建築において、仕上材、断熱材、保温材などに用いられる。自然のままでは、分解したり変質しないため環境汚染が問題とされ、特に石綿の飛散防止対策が大きな社会的課題とされている。

石綿セメント（アスベスト・セメント）は、耐熱や耐火性に優れているため、成形された建材は、屋根の仕上材や暖房装置の配管などにも使用された。

発ガン性が判明してからは、耐火被覆吹付材など使用は禁止されている。

（4）アスベストの使用例

	使用箇所	使　用　方　法　等	備　　考
1	ビル内の壁	鉄骨梁の部分にアスベストが吹付けられている	昭和 50 年頃新築
2	共同住宅の内部の壁	骨材のセメントが風化し、アスベストが露出している	昭和 40 年代のマンション
3	天井	天井裏に吹付けたアスベストが、天井劣化のため落ちてきている	
4	工場の天井梁	大型Ｈ鋼に吹付けたアスベストが大量に使用されている	目視できる
5	ビルの天井	天井の全面にアスベストが吹付けられている	
6	ボイラー機械室	ボイラー機械室の全面にアスベストが吹付けられている	耐火材として使用
7	建物の会議室	会議室の床にアスベストを使用したＰタイルが使われている	劣化して破損しやすい
8	室内の天井	ケイ酸カルシウム板にアスベストが使われている	耐火壁としても使用されている
9	屋根	普通戸建住宅の屋根のコロニアル瓦にアスベストが使用されている	
10	ビルの廊下	ビルの共用の廊下のＰタイルにアスベストが使われている	Ｐタイルは劣化している
11	駐車場の壁	店舗の駐車場の塗り壁にアスベストが使用されている	塗り壁は色つき
12	室内の天井	室内の天井に使われている吸音板にアスベストが使用されている	外見は破損なし
13	室内の壁	壁のサイディングにアスベストが使用されている	
14	事務所の天井	室内の天井にはアスベストが使用されている	吸音を目的として使用
15	事務所の天井	天井の石膏ボードにアスベストが使用されている	
16	工場の検査場の屋根	波型スレート板の屋根にアスベストが使用されている	外壁にも使用
17	作業所の屋根	スレート板の屋根にアスベストが使用されている	かなり劣化している

３．書面の作成

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

（１）記入方法・注意点

① 調査結果の記録から容易に石綿の有無を確認できる時は、そのことを記録した書類を添付することでもよいとされています。

② 関係者等に照会等しても調査結果の記録が存在しないことが確認された時はその旨を書面に記載します。

③ 必要により図面等を書面に添付します。

（２）アスベスト関係の記載例

① アスベストの使用の事実なし

「この物件は、平成〇年〇月〇日新築のもので、売主、施工会社及び設計図書を確認した結果、アスベストの使用は認められませんでした。」

② アスベストの使用の事実が不明

「この物件は〇〇年以上経過しているのは事実ですが、新築年月は不明でアスベスト使用に関する記録もありません。なお、記録の存否に関する調査先は、所有者、〇〇〇、〇〇〇です。」

③ アスベストの使用あり（その１）

「この建物の地下１階のボイラー室の配管には、アスベストが使用されています。普段ボイラー関係者以外立入禁止の室ですが、〇〇年〇月には撤去工事が行われます。」

④ アスベストの使用あり（その２）

「本物件の附属建物の屋根は、アスベストを使った波形のセメント材で作られたものを使用しています。

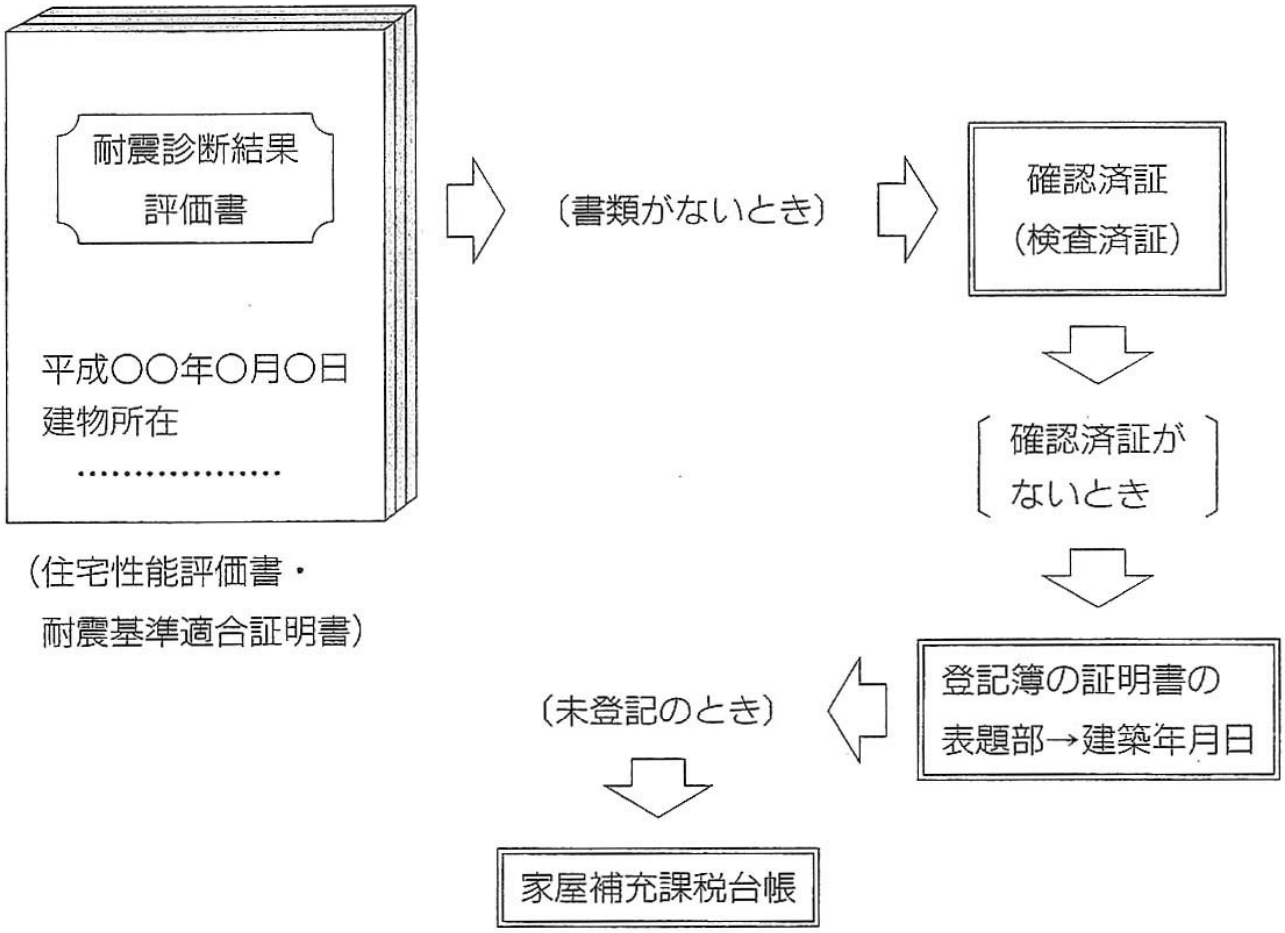
物件の引渡しの時までに、売主の責任において附属建物を解体し撤去します。」

耐震診断について

1．基本事例

建物の新築工事に着手した年月日を調べますが、不明な場合には下図にあるようにいろいろな書類で調べます。

新築工事着手の年月日→新築した年月日



２．調査と確認

（１）流れ（調査、取引等）

① 売主、所有者、管理組合、管理業者等に次の書類があるかどうかを確認し、ある時はその写しを入手する。

ア．構造躯体の倒壊防止の評価を受けた「住宅性能評価書」

イ．耐震基準適合証明書

ウ．税法に規定する住宅性能評価書

エ．耐震診断結果評価書

② 確認済証（確認通知書）・検査済証による調査

ア．確認済証・検査済証がある場合

確認済証の交付年月日をもとに昭和 56 年５月 31 日以前に確認を受けた建物かどうかを調べる。

イ．確認済証（確認通知書）・検査済証がない場合

建物登記簿、家屋（補充）課税台帳により、建築年月日を調べる。

ａ．居住用建物

昭和 56 年 12 月 31 日以前のものかどうか、該当する時は説明を要するので調べる。

ｂ．事業用建物・区分所有建物

昭和 58 年５月 31 日以前のものかどうか、該当する時は説明を要するので調べる。

③ 対象建物に関する指定確認検査機関等への照会

指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体等に耐震診断の有無を確認する。評価書があれば写しを入手する。

④ 関係者等に対する照会等

耐震診断に関する記録の有無を次の者に照会する。

ア．売主

イ．所有者

必要に応じて次の者にも問い合わせる。

ウ．管理組合

エ．管理業者

⑤ 調査義務

宅建業者には、耐震診断の実施自体を義務づけてはいない。

（2）関係法令等

※　施行　平成 18 年４月 24 日

建物の耐震診断の内容

宅建業法施行規則第16条の４の２第４号	当該建物（昭和 56 年６月１日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第 123 号）第４条第１項に規定する基本方針のうち同条第２項第３号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものである時は、その内容 イ　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 77 条の 21 第１項に規定する指定確認検査機関 ロ　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第２条第１項に規定する建築士 ハ　住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第５条第１項に規定する登録住宅性能評価機関 ニ　地方公共団体
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方	４．建物の耐震診断の結果について（規則第 16 条の４の２第４号関係） 次の書類を別添することとして差し支えない。 ・住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋について平成 13 年国土交通省告示第 1346 号別表２－１の１－１耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。） ・地方税法施行規則第７条の６の２第２項に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する住宅性能評価書の写し。） ・租税特別措置法施行規則第 18 条の４第２項、第 18 条の 21 第１項、第 23 条の６第３項第２号に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する住宅性能評価書の写し。） ・指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果評価書の写し 昭和 56 年５月 31 日以前に確認を受けた建物であるか否かの判断にあたっては、確認済証または検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。 確認済証または検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、その際、居住の用に供する建物（区分所有建物を除く）の場合は、表題登記日が昭和 56 年 12 月 31 日以前であるもの、事業の用に供する建物及び区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和 58 年５月 31 日以前であるものについて説明を行うこと

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方	とする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に取扱うこととする。 　また、本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。 　なお、本説明義務については、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。 　建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成17年法律第120号）の施行前に行った耐震診断については、改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律第３条に基づく特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針（平成７年建設省告示第2089号）に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主体が規則第16条の４の２第４号イからニまでに掲げる者である場合には、同号に規定する耐震診断として差し支えない。

３．書面の作成

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

（１）耐震関係の記載例

①　説明を省略

「この物件は、○○年○月○日に建築確認を受けていますので耐震診断の説明は省略します。

確認済証　　第○○○○号　　○○年○月○日」

②　耐震診断を受けた例（その１）

「この建物について、○○年○月○日○○○に耐震診断をしてもらったところ、耐震基準には○○○について適合していないことが判明しています。その資料は別添の通りです。」

③　耐震診断を受けた例（その２）

「この建物について、○○年○月に一級建築士○○○○の耐震診断を受けており、耐震基準に適合しています。耐震診断結果評価書の写しは、別添の通りです。」

④　建物を取壊す例

「この物件の建物は、○○年以上経過しており耐震強度について診断を受けているかどうか不明です。従って、物件の引渡し日までに建物を取壊し更地にします。」

（２）耐震診断の記録がない場合の記載例

（中古マンション）

売主及び所有者に、本物件の耐震診断の記録の有無を照会したが、不明であったので、管理組合及び管理業者に問い合わせた結果、存在しないことが判明しました。

（新築マンション）

耐震診断の調査の対象になる建物ではありません。

（賃貸戸建て住宅）

所有者に、本物件の耐震診断の記録の有無を照会したところ存在しないことが確認できました。

（賃貸マンション）

所有者に、本物件の耐震診断の記録の有無を照会したが、不明であったので、管理組合及び管理業者に問い合わせた結果、存在しないことが判明しました。

（３）建物の耐震診断の結果について

建物の耐震診断の結果についての説明義務は、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではなく、売主及び所有者に耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合には、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。

説明義務が課される建物は、昭和 56 年５月 31 日以前に建築確認を受けた建物です。その基準は、確認済証または検査済証に記載されている確認済証交付年月日の日付によります。なお、確認済証または検査済証がない場合は建物の表題登記の日付によります。

売主の不動産情報開示書

目録

１．売主の保有書類一覧の告知
２．売買不動産に付帯する設備及びその状況の告知
３．売主による不動産情報の開示

売主の保有書類一覧の告知

本日現在、私は下記のとおり後記表示不動産に関する書類を保有しております。

該当するものレ印をお付けください。　　作成日　平成　　年　　月　　日

種類		現在保有している書類	保有の有無	書類提出の有無
敷地関係	1	敷地の地積測量図	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	2	道路の地積測量図	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	3	仮換地指定通知書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	4	換地処分図	□ あり □ なし	□ あり □ なし
建物関係	5	建築確認通知書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	6	検査済み証	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	7	建物設計図書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	8	建物平面図	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	9	建物配置図	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	10	増改築工事の記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	11	構造計算書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	12	定期点検報告書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	13	消防検査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
共同住宅関係	14	マンション管理規約	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	15	マンション使用細則	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	16	マンション決算報告書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	17	分譲時のパンフレット	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	18	分譲時の図面集	□ あり □ なし	□ あり □ なし
専門検査記録	19	地盤調査報告書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	20	土壌汚染等の地質調査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	21	地中地下埋設調査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	22	井戸水の水質検査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	23	新築住宅性能評価書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	24	既存住宅性能評価書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	25	新築住宅性能保証書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	26	既存住宅性能保証書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	27	耐震診断の記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	28	石綿使用の有無の調査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	29	雨漏り検査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	30	ホルムアルデヒド等の室内空気の検査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	31	シロアリ検査記録	□ あり □ なし	□ あり □ なし
権利法令関係	32	土地権利証書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	33	建物権利証書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	34	登記識別情報通知書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	35	筆界特定通知書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	36	敷地利用承諾書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	37	境界確定協議書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	38	隣接地との境界に関する念書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	39	地域協定に関する文書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	40	差押さえ予告通知書	□ あり □ なし	□ あり □ なし
	41	土地建物の行政指導・処分等の通知書	□ あり □ なし	□ あり □ なし

上記保有書類に「買主の購入判断に影響すると思われるような事象の記載」がある場合は、下欄にできるだけ詳細に記載します。

売買物件に付帯する設備及びその状況の告知

（１）本日現在、後記表示不動産には下記設備等が付帯しています。
（２）下記記載の全ての付帯設備は、使用開始後、製品の品質保証期限が過ぎており、経年変化に伴う損傷・欠陥等による不具合があるため、品質の性能・機能を保証致しません。売買契約締結時における現況有姿の状態で売買価額を０円として引き渡します。なお、売主が撤去の意思表示をしていないものは後記表示不動産に付帯します。

該当するものレ印をお付けください。　　作成日:平成　　年　　月　　日

種類		付帯設備の一覧	付帯の有無	売主の予定	付帯設備の状況
水道設備	1	水道メーター・給水装置	□あり・□なし	□残す・□撤去	所有権名義を変更します
	2	共同井戸・単独井戸	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	3	貯水槽	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	4		□あり・□なし	□残す・□撤去	
電気設備	5	深夜電力貯水槽	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	6	ソーラー発電器	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	7	衛星アンテナ	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	8	テレビアンテナ	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	9	テレビインターホン	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	10	ドアチャイム	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	11	換気扇	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	12	エアコン	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	13	室内・廊下灯	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	14	電子レンジ	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	15	電気温水便器	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	16	シャンデリア	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	17	ホームエレベーター	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	18	電動シャッター	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	19	照明コントロール	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	20	庭灯	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	21	空調設備	□あり・□なし	□残す・□撤去	
ガス設備	22	ガスレンジ	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	23	マイコン給湯器	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	24	給湯器	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	25		□あり・□なし	□残す・□撤去	
排水設備	26	浄化槽	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	27	ゴミ処理機	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	28	風呂一式	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	29	台所セット	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	30	洗面台セット	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	31	洗濯防水パン	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	32	シャワー	□あり・□なし	□残す・□撤去	
その他の設備	33	吊り戸棚	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	34	網戸	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	35	物干し台	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	36	カーテンレール	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	37	ジュータン	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	38	煙式火災警報器	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	39	熱式火災警報器	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	40	防犯アラーム	□あり・□なし	□残す・□撤去	
	41	物置・小屋	□あり・□なし	□残す・□撤去	

※　平成21年4月1日以降に製造された特定保守製品9品目（屋内瞬間湯沸し器・屋内式ガスバーナー式風呂釜・石油給湯器・石油風呂釜・FF式石油温風暖房機・ビルトイン式電気食器洗機・浴室用電気乾燥機）の所有者は製品の製造事業者に所有者票の送付等により所有者情報を提供する責務を負います。（消費生活用製品安全法第32条の8）

上記付帯設備に「買主の購入判断に影響すると思われるような事象」がある場合は、下欄にできるだけ詳細に記載します。

売主による不動産情報の開示

売主は、購入希望者が記載情報に基づいて後記表示不動産の購買意志や購買条件を決定する可能性を考慮し、署名日付時点での当該物件の状況について下記の情報を開示します。この情報は開示を目的としたものであるため、当事者が取得可能な検査報告書や保証書に代わるものではありませんが、当該物件の欠陥を知りつつ情報開示しなかった場合は売主の責任を問われる場合があります。

記

１．敷地及び敷地定着施設の利用に関する状況について（該当するものはレ印）

1	施設や古井戸等の**地中地下埋設物**はありますか	□はい □いいえ □不明
2	敷地地盤の一部の**不等沈下**はありますか	□はい □いいえ □不明
3	**擁壁**に異常はありますか	□はい □いいえ □不明
4	**浄化槽施設**は埋設されていますか	□はい □いいえ □不明
5		□はい □いいえ □不明

２．建物及び建物付属施設の利用に関する状況について（該当するものはレ印）

1	**テレビ電波**の受信障害はありますか	□はい □いいえ □不明
2	**雨漏り**による建物損傷はありますか	□はい □いいえ □不明
3	**シロアリ**による建物損傷はありますか	□はい □いいえ □不明
4	**大雨**による床上・床下浸水はありましたか	□はい □いいえ □不明
5	**地震**による建物の損傷はありますか	□はい □いいえ □不明
6	**火災やボヤ**はありましたか	□はい □いいえ □不明
7	建物の**柱や壁、床の傾き**を感じていますか	□はい □いいえ □不明
8	**床下土台や基礎**に異常を感じていますか	□はい □いいえ □不明
9	排水管の**水漏れ事故**はありましたか	□はい □いいえ □不明
10	**給水管の水圧**等の異常がありますか	□はい □いいえ □不明
11	**井戸水の水質**に飲料水として異常を感じますか	□はい □いいえ □不明
12	**電気容量や配線**に異常がありますか	□はい □いいえ □不明
13	エレベーター内で地震時の**閉じ込め事故や人身事故**はありましたか	□はい □いいえ □不明
14	**第３者所有**の電気・給排水・ガス施設はありますか	□はい □いいえ □不明
15	**インターネット使用**の際に異常はありますか	□はい □いいえ □不明
16	**受水槽や井戸ポンプ**に異常がありますか	□はい □いいえ □不明
17	**門ペイ、ブロック塀**等に異常はありますか	□はい □いいえ □不明
18	**地下車庫**に異常はありますか	□はい □いいえ □不明
19		□はい □いいえ □不明

３．敷地または建物の権利・法令上の状況について（該当するものはレ印）

1	本件不動産に**差押え**等の可能性はありますか	□はい □いいえ □不明
2	法人所有の際の**動産登記**をしていますか	□はい □いいえ □不明
3	本件不動産に関する**行政指導や処分**等はありますか	□はい □いいえ □不明
4	本件敷地または隣地の**敷地越境**はありますか	□はい □いいえ □不明
5	隣地境界を巡る**紛争や訴訟**はありますか	□はい □いいえ □不明
6	**隣接地主との争い**で行政機関介在はありましたか	□はい □いいえ □不明
7	法務局からの**筆界特定**のための通知はありましたか	□はい □いいえ □不明
8	第３者との間で**敷地利用承諾**の約束はありますか	□はい □いいえ □不明
9	**敷地内電柱**は個人所有ですか	□はい □いいえ □不明
10	**プロパンガス施設**はプロパン事業者所有ですか	□はい □いいえ □不明
11		□はい □いいえ □不明
12		□はい □いいえ □不明
13		□はい □いいえ □不明

４．心理的な要因にかかわる状況について（該当するものはレ印）

1	敷地内または建物内で**変死者・遺体放置事故**はありましたか	□はい □いいえ □不明
2	季節、風向きによる**腐敗臭・動物臭**等の異臭はありますか	□はい □いいえ □不明
3	敷地内浄化槽等に**異臭**はありますか	□はい □いいえ □不明
4	近隣工場の機械等の**騒音や振動**を感じますか	□はい □いいえ □不明
5	**近隣にがけ**等の危険箇所はありますか	□はい □いいえ □不明
6	バイク・自動車・電車等による**騒音・振動**はありますか	□はい □いいえ □不明
7	眺望・景観・日照・通風等の問題で**住民反対運動**はご存知ですか	□はい □いいえ □不明
8	近隣のオーム真理教等の**嫌悪団体**をご存知ですか	□はい □いいえ □不明
9	近隣の**暴力団員の出入り**のある建物はご存知ですか	□はい □いいえ □不明
10	**近隣でのビル等の建築**のための通知はありましたか	□はい □いいえ □不明
11		□はい □いいえ □不明
12		□はい □いいえ □不明

5. 上記において「はい」とした場合、「買主の購入判断に影響すると思われるような事象」については、下欄にできるだけ詳細に記載します。

（売主が情報開示をした不動産の表示）

土　地

所　　在

地　　積

建　物

所　　在

構　　造

床　面　積

以　上

以上、記載した上記の不動産情報は、売主が署名した時点で知りうる限りの情報です。

売主署名時の日付

平成　　年　　月　　日

売　主

住　　所

氏　　名

本日、売主から上記表示不動産の現況について情報の告知を受け、本書を受領いたしました。

買主署名時の日付

平成　　年　　月　　日

買　主

住　　所

氏　　名

ご注意

本書には売主が個人情報を記載しているため、本書受領者は善管注意義務をもって管理しなければなりません。

住宅性能保証制度の概要

１．制度趣旨

新築住宅を対象として、主要構造部分及び屋根防水に係る部分について、10 年間の瑕疵担保保証を行う。

２．制度の仕組み

住宅建設業者等は、事前に業者登録を行うとともに、個別の住宅については、建築確認後に住宅登録申請を行う。機構は、申請に基づき現場審査を行い、審査に合格した住宅を保証住宅として登録する。機構は、保証住宅について、損害保険会社と保険契約を締結する（図１）。

３．業者登録料及び住宅登録料

	新規	更新
業者登録料（有効期間１年）	３１，５００円	２６，２５０円

	戸建*1	共同住宅*2
住宅登録料（保証期間 10 年）	住宅価額×登録料率 （住宅価額 1,600 万円の場合：約８万円）	住棟価額×登録料率＋定額 （３～９階、住棟価額４億円 免責 10 万円の場合：約 80 万円）

*1　戸当たりの登録料。登録料率は、業者の戸数・年数・損害率、基金コース利用の有無等により異なる。
*2　棟当たりの登録料。登録料率と定額部分は物件の規模や住棟価額、免責金額、基金コース利用の有無等により異なる。

４．瑕疵発見時の手続きと仕組み

構造部等の瑕疵が見つかった場合、登録業者が現地を確認し、機構等に報告のうえ、修補工事を行い、保険金等を請求する。機構と損保会社は、修補完了の報告を受けて、保険金を支払う（ただし、業者が倒産している場合は、保険金は、直接被保険者に支払われる）（図２）。

図１　瑕疵担保保証の仕組み

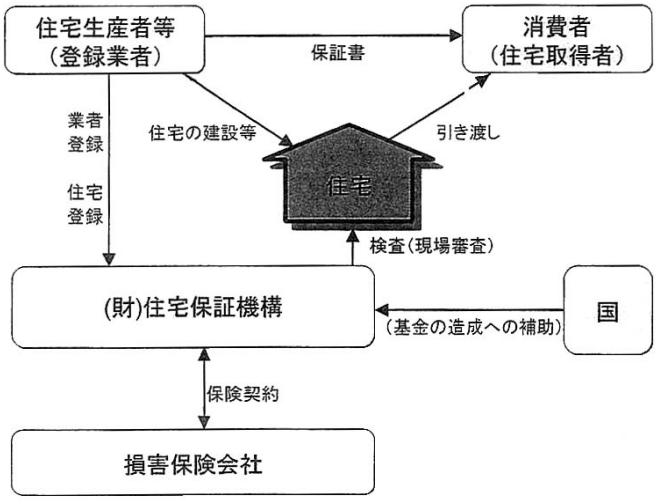
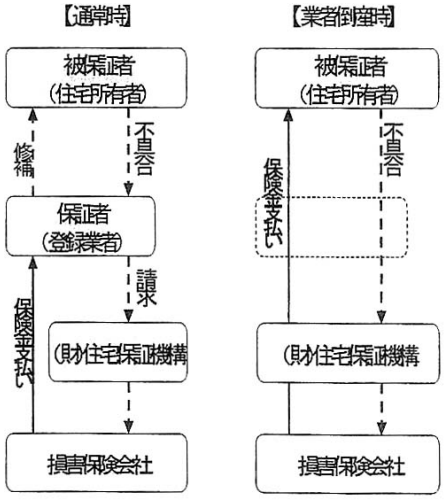


図２　瑕疵発生時のフロー



		重要事項説明 （宅建業法第 35 条）	請負契約・売買契約 （建設業法第 19 条・宅建業法第 37 条）	備　考
住宅性能保証制度	注文住宅 賃貸住宅		（建設業法） ●請負者（保証者＝登録業者様）と注文者との間の工事請負契約約款に追加特約条項を追加してください。 ●追加特約条項の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。	●保証期間中に住宅所有者が第三者に住宅性能保証制度の登録住宅を譲渡し、保証者がその譲受人の方に保証を継続することを承認した場合については、宅建業法に基づく左記の説明・記載義務はありませんが、左記に準じてご説明等を行っていただくことにより、譲受人の方に保険等の内容をお伝えいただくことができます。
	分譲住宅 （販売業者申請）	●売主（保証者＝登録業者様）等が買主に説明する重要事項説明書の瑕疵担保責任の履行に関する措置を記載する欄に次のように記入してください。 ・措置を講ずるかどうか 「講ずる」 ・措置の内容 「(財) 住宅保証機構の住宅性能保証制度（別紙）を利用」 ●重要事項説明書の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。	（宅建業法） ●売主（保証者＝登録業者様）と買主との間の売買契約約款に追加特約条項を追加してください。 ●追加特約条項の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。	
	分譲住宅 （建設業者申請）	●売主（被保証者）等が買主に説明する重要事項説明書の瑕疵担保責任の履行に関する措置を記載する欄に次のように記入してください。 ・措置を講ずるかどうか 「講ずる」 ・措置の内容 「○○（←売主）は、瑕疵担保責任を履行するため、本契約の対象となる住宅が住宅建設事業者により（財）住宅保証機構の住宅性能保証制度（別紙）の登録を受けるようにするものとする。」 ●重要事項説明書の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。	（建設業法） ●請負者（保証者＝登録業者様）と注文者（売主）との間の工事請負契約約款に追加特約条項を追加してください。 ●追加特約条項の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。 （宅建業法） ●売主（被保証者）と買主との間の売買契約約款の瑕疵担保責任を記載する欄に、品確法等に基づく売主の瑕疵担保責任の内容に加え、次のように追加記入してください。 ・「○○（←売主）は、瑕疵担保責任を履行するため、本契約の対象となる住宅が住宅建設事業者により（財）住宅保証機構の住宅性能保証制度（別紙）の登録を受けるようにするものとする。」 ●売買契約約款の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。	
既存住宅保証制度		●住宅の販売または媒介等を行う宅建業者の取引主任者が売買当事者に説明する重要事項説明書の瑕疵担保責任の履行に関する措置を記載する欄に次のように記入してください。 ・措置を講ずるかどうか 「講ずる」 ・措置の内容 「本契約の対象となる住宅は、(財) 住宅保証機構の既存住宅保証制度（別紙）の登録を受けるものとする。」 ●重要事項説明書の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。	（宅建業法） ●売買当事者間の売買契約約款の瑕疵担保責任を記載する欄に、売主の瑕疵担保責任の内容に加え、次のように追加記入してください。 ・「本契約の対象となる住宅は、(財) 住宅保証機構の既存住宅保証制度（別紙）の登録を受けるものとする。」 ●売買契約約款の別紙として、保険内容記載書面を添付してください。	

▶「追加特約条項」:　住宅性能保証制度を活用した住宅の工事請負契約約款または売買契約に追加。

▶「保険内容記載書面」：住宅性能保証制度または既存住宅保証制度の登録住宅に付保される保険の内容を記載した書面。

住宅性能評価について

財団法人　福岡県建築住宅センターの場合　　平成 19 年３月現在

１．新築

（１）手数料の事例によるシュミレーションによると

戸建住宅

200m^{2}以下程度

設計　29,000 円

施工　88,000 円

合計 117,000 円

共同住宅・・・増加傾向

５階 30 戸程度

1,500,000 円

（２）共同住宅の場合、個人が申請すると所有住宅に加えて共用部全体に評価対象が及ぶので費用負担が大きくなりすぎる。

（３）セールスポイントとしている住宅メーカー

・住友林業（戸建）・・・・・設計性能評価

・ミサワホーム（戸建）・・・設計性能評価＋施工性能評価

（４）公営住宅・・・・・設計性能評価は基本的に実施

（５）設計性能評価を建て主が申請しようとすると確認申請料に込みでとか設計料に含めてとなり、業者側からは受け入れにくい現状がある。

２．既存・・・財団法人福岡県建築住宅センターは受付対応していない。

（１）手数料は、検査に新築より手間がかかり、図面がない場合、図面作成をまず行う必要もあり新築よりかなり高くなると思われる。

（２）対応している団体

・九州住宅保証（株）

・日本ＥＲＩ（株）

添付資料１

◆不動産インスペクション事業（リスペクト）の概要

１.『ホーム＆インスペクション』（中古住宅向け建物調査業務）

（１）内　　容：専門技術者１名が対象建物の屋根・外壁、床下・屋根裏の状況、各居室内の設備等を目視を中心として総合的に調査（２～３時間）し、建物の状態について分かりやすい調査報告書を作成しご報告します。

※破壊検査、害虫調査、地盤調査、耐震性等の構造計算などは含まれておりません。

（２）基 本 料 金：木造一戸建て･･･福岡地区 77,700円　マンション･･･福岡地区 61,950円

※サービス適用外地域、基本料金適用面積を超える場合、調査報告書の追加は別途料金です。

（３）調査者（ｲﾝｽﾍﾟｸﾀｰ）：建築士（一級・二級）の資格を持ち、建物調査の技術及び一定の実務経験を有する者。当社規定内容の研修を終了した者。

（４）対　象　者：売主、買主等

◆株式会社リスペクト建物調査　会社概要

１．商　　号　株式会社リスペクト建物調査

２．所　　在　東京都新宿区西新宿2-1-1　新宿三井ビル内

３．資　本　金　30,000,000 円（三井不動産販売株式会社 100%）

４．代表取締役　赤津　新英

５．業務内容

（１）中古住宅向け建物調査

⊡ホーム＆インスペクション

・セレクトインスペクション

・シロアリ診断

・フラット35（中古）適合証明

（２）新築住宅向け建物調査

・新築住宅竣工検査

・新築住宅施工途中検査

・新築マンション内覧会同行

（３）投資用・事業用不動産向け建物調査

・投資用不動産劣化診断

（４）建築物の調査・診断に関する研修事業（不動産流通会社等を対象）

６．ホームページ・メールアドレス　http://www.respect-net.com/

info@respect-net.com

７．お問い合わせ（フリーコール）　０１２０－７６９－３２１

住宅瑕疵担保履行法※1について

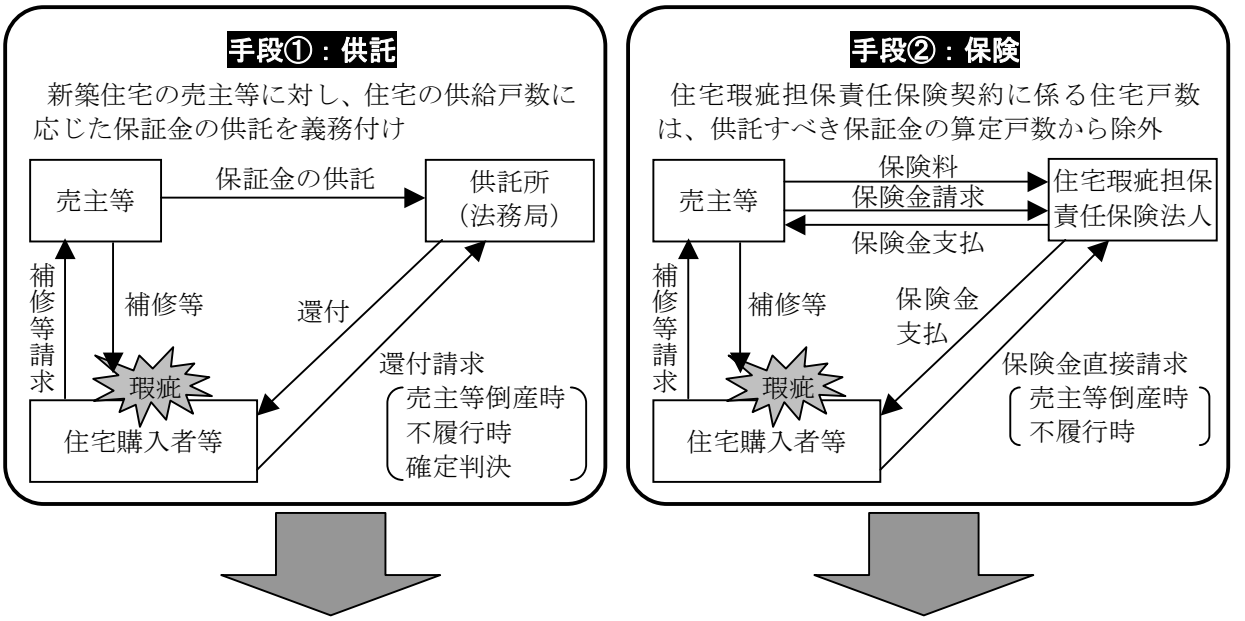
平成 21 年 10 月 1 日（木）から、「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、新築住宅※2の売主または請負人の方は、新築住宅の販売・建設時に「保証金の供託」または「保険への加入」が義務付けられます。

どちらの方法を選ぶかは、売主等の自由ですが、「保険への加入」を選ぶ場合には、建築中の現場検査が必要となるため、住宅の引き渡しが平成 21 年 10 月 1 日以降になる予定の物件は、あらかじめ保険を申し込んでおくことが必要となりますので注意が必要です。

※1　正式名称は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」

※2　新築住宅とは、建設工事の完了から１年以内で人が住んだことがない住宅

【仕組み】



供託金の金額は、基準日から過去 10 年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて算定されます。

【住宅瑕疵担保責任保険法人】
（財）住宅保証機構　℡：03（3584）5748
（株）住宅あんしん保証
（平成 20 年６月末現在）

【供託金の算定例】
（10 年間に引き渡した戸数が 100 戸の場合）
60 万円×100 戸＋4000 万円＝1 億円

（注）供託金は、引き渡した戸数に応じ、算定式が異なりますので、詳しくは、国土交通省ＨＰでご確認願います。

〈注意〉
保険に加入する場合は、基礎配筋完了時と躯体工事完了時等に、それぞれ現場検査が必要です。このため、平成 21 年 10 月以降に引き渡しが予定される住宅は、あらかじめ、保険の申込み及び現場検査が必要です。

本資料は、国土交通省ＨＰに掲載されている住宅瑕疵担保履行法に関する資料をもとに作成しています。国土交通省ＨＰには「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律コーナー」が開設され、パンフレット（PDF）等が添付されていますので、詳しくは下記ＨＰをご参照願います。
⇒　http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html

（平成 20 年７月１日作成）

ＰＬ法（製造物責任法）

「ＰＬ」とは、Product Liability、すなわち「製造物責任」のことです。製造物責任制度とは、製品の欠陥によって生命、身体または財産に損害を被った場合には、被害者は製造業者などに対して損害賠償を求めることができる制度です。

ＰＬ法とはどんな法律？

１．自らの意思によって引き渡した製造物の欠陥によって

２．他人（製造物に直接使用・消費していない第三者も含まれます。また、自然人のみならず、法人も含まれます）の生命、身体または財産を侵害したとき

３．当該製造物を業として製造、加工若しくは輸入した者又は当該製造物に一定の表示をした者が被害者に対して損害賠償責任を負う

というもので、従来の民法の大原則であった過失責任を欠陥責任原則に転換した被害者保護の法律です。

今までの法律と違うところは？

これまでは（民法では）、被害者が損害賠償を請求するには、製造業者などの過失（不注意）が原因で事故が起きたことを証明することが必要でしたが、ＰＬ法導入後は、製品の欠陥が原因であったことを証明すれば損害賠償を求めることができるようになりました。

ＰＬ法の対象となる製造物の範囲は？

ＰＬ法では製造物を「製造又は加工された動産」と定義しており、未加工の農林畜水産物、サービス（役務）、ソフトウエア、電気などの無体物、不動産は対象となりません。

（マンションなどの不動産はＰＬ法の対象となりませんが、窓ガラス、アルミサッシ、ドアなど不動産の一部となった動産については、引き渡された時には動産であるということで、ＰＬ法の対象となります。）

だれに損害賠償を請求できるか？

欠陥ある製品を製造した製造業者、その製品が輸入品の場合には輸入業者に対して損害賠償を求めることができます。

また、最近よくスーパーなどで見られるＰＢ（プライベートブランド）製品やＯＥＭ供給された製品など、自らその製品を製造していなくても「製造元○○」、「輸入元○○」などの表示をしている企業や自社ブランドを付けて販売している企業に対しても損害賠償請求ができます。そのほか、「販売者○○」、「販売元○○」などの表示をしている企業に対しても、その製造物の製造業者として広く社会に認知されていたり、その製品を一手販売している場合には、損害賠償を求めることができます。

ＰＬ法の「欠陥」とは？

人的損害やその製造物以外の物的損害をもたらすような製品の安全上の瑕疵をいいます。ですから、製品の性能や調子が悪いといった安全性にかかわらない単なる品質とか機能上の問題は、ＰＬ法の「欠陥」にはあたりません。

また、人的損害やその製造物以外の物的損害が発生していない場合には、ＰＬ法で損害賠償請求はできません。

どのように「欠陥」の判断はなされるのか？

いろいろな情報を総合的に考慮して、その製造物が通常有すべき安全性を欠いていたかどうかによって判断されます。ですから、事故などの危険について警告表示・取扱説明書に適切に示されていたかどうか、使い方は通常予見される範囲内であったかどうか、使用者の方でも事故を防止できなかったかどうか、など総合的に勘案されて、「欠陥」があったかどうか判断されます。

長期使用製品安全点検制度

長期間の使用に伴い生ずる劣化（経年劣化）により安全上支障が生じ、特に重大な危害を及ぼすおそれの多い以下の９品目について、点検制度が設けられ、平成２１年４月１日から施行されました。

点検制度の対象商品

屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用／ＬＰガス用）、屋内式ガスバーナー付風呂釜（都市ガス用／ＬＰガス用）、石油給湯器、石油風呂釜、密閉燃焼（ＦＦ）式石油温風暖房機、ビルトイン式電気食器洗機、浴室用電気乾燥機

上記９品目の製造・輸入事業者、販売事業者、関連事業者、消費者（所有者）それぞれが適切に役割を果たして経年劣化による製品事故を防止する為の制度です。

宅地建物取引業者に対して、経済産業省は、「売主から買主に対して渡される建物の設備表に、特定保守製品の有無に関する記載を設けて、設備表の脚注などに、特定保守製品の所有者は、特定製造業者等に所有者情報の提供（登録・変更）が必用である事、点検期間に点検が必用である事、特定製造業等への連絡先は製品に表示されていることを明記する等の方法により、売主から買主に特定保守製品保守に関する情報が円滑に伝わるよう努める。」という指導を行なっています。

本人確認記録

（保存期間：７年）

本人確認記録（犯罪収益移転防止法第６条、同法施行規則第 10 条第１項）

売主・買主　　No.

本人確認を行った者	（氏名）
本人確認記録の作成者	（氏名）

本人特定事項	個人の氏名及び住所※（国、地公体等の場合を含む）	フリガナ	
		氏　　名	（生年月日）
		（住　所）	
	法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地※	フリガナ	
		名　　称	
		（所在地）	
	代理人・法人の取引担当者の氏名及び住所※	フリガナ	
		氏　　名	（生年月日）
		（住　所）	
	法人･代理人取引における顧客等との関係又は国等との取引における取引者の関係		
	通称（その理由）		

取引の種類	

本人確認方法・本人確認書類	来店受付	窓口で確　認	受付日時（確認日時）　　年　月　日（　）　時　分 本人確認書類※ （名称　　）
		郵便で確　認	受付日　　年　月　日（　） 本人確認書類※ （名称　　） 取引文書等の送付日　　年　月　日（　）
	郵送受付		郵送受付日　　年　月　日（　） 本人確認書類※ （名称　　） 取引文書等の送付日　　年　月　日（　）
補足書類※			

変更・追加事項	

（参考）　　取引記録（犯罪収益移転防止法第７条、同法施行規則第 14 条）

本人確認記録の通し番号等	
取引の年月日	年　　月　　日
取引の種類（取引形態）	
取引に係る財産の価額	
財産の移転元又は移転先の名義	

※犯罪収益移転防止法第７条に基づく取引記録の記載事項は、宅地建物取引業法第 49 条に基づく帳簿（いわゆる取引台帳）の記載事項で網羅されていると考えられますが、両者の記載事項には若干の差異がありますので、記載漏れのないよう十分にご注意願います。

1.「本人確認を行った者」、「本人確認記録の作成者」欄

(1)「本人確認を行った者」欄には、窓口で実際に本人確認を行った者の氏名を記載する。

(2)「本人確認記録の作成者」欄には、本人確認記録の作成者の氏名を記載する。

2.「本人特定事項」の「代理人・法人の取引担当者の氏名及び住所」、「法人・代理人取引における顧客等との関係又は国等との取引における取引者の関係」および「通称（その理由）」欄

(1)「代理人・法人の取引担当者の氏名及び住所」欄には、法人取引の場合、代表者又は現に取引の任にあたっている者の本人特定事項を、代理人取引の場合、代理人の本人特定事項を記載する。

(2)「法人・代理人取引における顧客等との関係又は国等との取引における取引者の関係」欄には、法人であれば当該法人と代表者等との関係、たとえば「開発部」などと、国であれば「○○省○○課」等と記入する。

(3)「通称（その理由）」欄には、通称名と通称名とする理由を記載する。

3.「取引の種類」欄

顧客等の本人確認を行った取引の種類を記載する。

4.「本人確認方法・本人確認書類」欄

(1)来店受付の場合

①顧客等が、運転免許証、健康保険証等、当人しか所持し得ない書類を持参した場合には、「窓口で確認」欄に、受付日時（＝確認日時）および本人確認書類（名称（略称または番号でも可）および記号番号その他の当該本人確認書類を特定する事項。以下同じ。）を記載する。

（例：運転免許証であれば「運転免許証」の旨および番号、健康保険証であれば健康保険組合の名称および番号、外国人のパスポートであればその国名および発行番号）

(2)郵送受付の場合

顧客等からの本人確認書類の受付日および取引文書等の送付日

(3)「補足書類」欄には、本人確認書類上の住居と現住居が異なる場合には、補足書類で、現住居等を確認できることになっているため、その補足書類の名称、記号番号等を記載する。

また登記していない事務所との取引や国等（人格のない社団・財団等を除く。）との取引の場合において、補足書類上の所在地に取引文書等を送付するときは、名称、所在地および補足書類の名称、記号番号等を記載する。

5.「変更・追加事項」欄

顧客等の本人確認事項に変更・追加事項があれば付記する。なお、この欄に記載した事項に再度、追加・変更した場合には、当該事項を消去して差し支えない。

（注）本人確認記録上の「※」印については、本人確認書類（写しを含む）、補足書類もあわせて保存する場合には、転記不要な項目である。

（注）「№　　」欄は本人確認記録の保存のための番号を記入。取引記録の本人確認記録を検索するための事項となります。

本人確認書類写し添付欄

写し

物件調査チェックリスト

□　法務局関連・・・法務局マニュアル参照（P.18）

□　固定資産評価証明・・・区役所固定資産税課

市税証明交付申請書・・・各市町村窓口に備え付けの専用用紙あり

（税額記入のこと、未登記建物に注意）

代理権授与通知書または委任状（１月１日の所有者、生年月日確認注意）

□　上水道、下水道、都市ガス・・・生活関連施設マニュアル参照（P.48）

上水道　○　個人管の時口径（分岐能力）と所有者を調査

○　高台に注意・・・私設管多い、私設管の時分岐料に注意

○　１宅地を分割売りする時水道の権利（１戸分）に注意

○　私設管の時水道局指定の用紙に印鑑をもらうこと

○　私設管の時毎月の維持管理費が必要なことがあるので注意

下水道　○　敷設済みか（使用可能か）

○　合流式（汚水も雨水も一緒に流す）か分流式〔汚水、雑排水は下水に流し、雨水は別に流す〕か

○　口径は何㎜か

○　受益者負担金（１m^2　○○円）が必要かどうかに注意

ガス管　○　公道内は西部ガス負担、民地内は施主負担（約 10 万円前後）

□　道路関係・・・法令に基づく制限の項参照

公道か私道か（私道には持分があるか、道路と宅地が分筆されているか）

○　開発許可道路・・・宅地指導課

○　市道認定・・・・・区役所まちづくり整備課

○　道路位置指定・・・建築審査課

○　２項道路・・・・・建築審査課

○　区画整理道路・・・区画整理事務所または建築都市局区画整理課

○　農（里）道・・・・建築審査課

道路幅員・・・・・４m以下の時セットバックあり

（セットバック部分は建蔽率、容積率加算不可）

接道義務確認・・・２m以上接道か

敷地延長 10m以内か・・・福岡県条例では２ｍ～４ｍでは延面積 200m^2以下

４ｍ～６ｍでは延面積 1000m^2以下

角地加算（両面道路も可）・・・角地が全て 10%とはかぎらないことに注意

※　不明確な場合は別紙（P. 102）の道路相談を申請する（北九州市）

□　用途地域・・・都市計画課

○　防火地域、準防火地域・・・都市計画課

○　臨港地区　　・・・港湾空港局 港湾事務所

○　宅地造成規制区域　　・・・宅地指導課

○　風致地区　　・・・建設局 公園管理課

（例：建蔽率 40%、道路後退２ｍ、隣地後退１ｍ）※主な制限のケース

○　再開発地域　　・・・再開発課

○　自然公園法　　・・・建設局 緑政課

□　市街化調整区域・・・宅地指導課

（２分割した時には特に注意～規定の面積が必要）

□　都市計画道路　・・・都市交通政策課、街路課

□　地区計画の地区・・・建築都市局 都市計画課

建築等の制限がある場合がある

□　農地法　　・・・農業委員会

□　その他

○　監視区域　　・・・建築都市局 都市計画課

○　国土利用計画法・・・建築都市局 都市計画課

市街化区域で 2,000m^{2}以上または合計が 2,000m^{2}以上の土地取引の場合

市街化区域以外は 5,000m^{2}以上

都市計画区域外の区域は 10,000m^{2}以上

○　規制区域　　・・・建築都市局 都市計画課

○　文化財保護法　・・・教育委員会文化財課

遺跡等、文化財埋蔵地域か

○　高圧線下　　・・・九州電力 北九州支店 用地部

高圧線下でも建築可能な時がある

高圧線下でも地役権設定のない土地もある

○　航空法　　・・・大阪航空局〇〇空港事務所
　　飛行場近くの物件の時注意
○　敷地内に他人権利物理蔵に注意・・・水道、下水道（分割時、特に注意）
○　再建築可能かどうか・・接道義務違反、市街化調整区域内の時特に注意が必要
○　開発許可の時　　・・・検査済証の有無を確認
○　土壌汚染対策法　・・・環境局環境保全課

契約時のチェックリスト

１．事前説明

□　売主・買主紹介　□　重要書類入れの説明

２．説明事項

□　重説・物件資料の説明

□　契約書説明

□　付帯物のチェック

設置後５年を経過した給湯設備は修理の可能性を説明のこと

□　現況有姿取引の説明確認

３．署名事項

□　媒介契約書・・・・・・売主・買主

□　手付金領収書・・・・・売主

□　重説受領印・・・・・・共同仲介の時２部

□　仲介手数料支払承諾書　署名押印　売主・買主

□　覚書（事前入居・改装工事・決済後の無償使用）

４．コピー関係

□　契約書コピー・・・・・・・・・・部数確認のこと

□　手付金領収書コピー・・・・・・手付保証の時要

□　仲介手数料支払承諾書・・・・・売主・買主にコピーを渡す

５．売主確認事項

□　権利書・・・①登記の目的　②物件の表示確認　③受付日・受付番号

□　印鑑証明・・印影が鮮明かどうか？　実印が欠けていないか？

□　住所変更ある時住民票を受取り司法書士に渡す

□　建築確認書、マンション管理規約・パンフレット

６．金銭授受関係

□　手付金支払→領収書（売主）

□　仲介手数料受取り→領収書

□　契約書添付印紙代受取り→領収書→売主・買主

□　申込金預かり証の回収

７．その他

□　器具使用方法の引継・・・・・・売主買主直接打ち合せのこと

□　手付保証申請確認書に相手業者の印鑑

□　現金客の時・・・・・・・・・・火災保険

□　木造住宅で築後３年目、ＲＣの時５年目→固資税に注意

□　権利書がない時取引方法を事前に説明・司法書士マニュアル参照（P.22）

□　下水道受益者移動届

登記準備チェックリスト

１．売主・・・・・・・・・□　実印・・・・欠けてないか
□　印鑑証明・・印影は鮮明か
□　権利書・・・受付日・受付番号確認
□　鍵・電気ガス水道料金清算書
□　現金・保証小切手・送金の内訳
□　売主本人が来るか（来ない時司法書士の事前本人確認が必要）
□　住所変更登記がある時取引日の 10 日前に完了のこと
□　権利書がない時取引日の 10 日前迄に登記申請のこと
□　売主が法人の時資格証明書３ヶ月以内・不要の時あり

２．買主・・・・・・・・・□　実印・印鑑証明・住民票・計算書
□　通帳・通帳印・不足分の金銭用意・重要書類入
□　現金・保証小切手・送金の内訳
□　法人の時資格証明書・３ヶ月以内・不要の時あり

３．当社・・・・・・・・・□　売買残金領収書・固定資産税清算領収書（計算書）
□　仲介手数料領収書－－－消費税プラスのこと
□　実測清算書
□　売主・買主計算書・下水道受益者移動届
□　既存住宅手続・取引日の 10 日前迄に完了のこと
□　現金取引の銀行に取引場所提供の相談・予約
□　銀行保証小切手発行手数料は？（要・不要）　※めやす１通 ：525 円
□　共有物分割の登記をしないことの確認

４．共同仲介業者・・・・□　日時・場所・司法書士

５．融資銀行・・・・・・□　日時・場所・司法書士・金種（金額振り分）
現金が 500 万円以上の時事前に銀行に連絡のこと

６．抵当権の抹消関係者・□　抵当権設定契約証書・賃借権設定契約証書・金種
委任状・資格証明・計算書・日時・場所・
火災保険・保証保険解約戻り
□　住宅金融公庫の抵当権抹消ある時包括委任状の確認

７．司法書士・・・・・・□　日時・場所・案件（移転・抹消・設定・住変）
□　費用見積り
□　売り主本人が来ない時事前本人確認
□　既存住宅証明の有無
□　住宅金融公庫の抵当権抹消ある時包括委任状の確認

Ｈ６年７月

登記時のチェックリスト（決済時）

１．売主・・・・・・・・・□　実印・印鑑証明・権利書

□　法人の時資格証明または謄本（謄本があれば資格証明は不要）

□　住所変更ある時住民票・戸籍の付票等

□　領収書署名　売買残金・固定資産税清算

□　鍵

□　火災保険・保証保険解約　保険料一部返還

□　旧権利書の取り扱い（破棄または返還）

□　計算書

２．買主・・・・・・・・・□　住民票・実印・印鑑証明

□　既存住宅適用物件の時

不動産取得税・ローン控除説明

□　計算書

□　買主が現金購入の時火災保険

３．仲介業者・・・・・・・□　現金袋詰計算書

□　既存住宅証明

□　売買残金　→　領収書

□　仲介手数料　→　領収書

□　司法書士費用支払い　→　領収書

□　固定資産税清算　→　領収書

□　鍵の受渡

□　電気・ガス・水道料金の清算確認

□　売主・買主権利書の受渡し方法

□　不動産取得税の件　→　軽減有・無

□　ローン控除説明　→　適用可か？

４．司法書士・・・・・・・□　新旧権利書　　郵送・銀行迄とりに行く

各行政窓口一覧、お問い合わせ先一覧、法務局管轄区域の一覧

県、建築住宅センター	（アクロス福岡３Ｆ）	０９２－７２５－０８７６
建築住宅センター北九州事務所	（小倉北区役所５Ｆ）	０９３－５８２－４１７３
建築指導課	（県庁）	０９２－６４３－３７１８
福岡県福岡県土整備事務所	建築指導課 建設宅建業係	０９２－６４１－０１６８
福岡県久留米県土整備事務所	建築指導課 建設宅建業係	０９４２－４４－５２２４
福岡県直方県土整備事務所	建築指導課	０９４９－２２－５６３９
福岡県朝倉県土整備事務所	建築指導課	０９４６－２２－１８５９
福岡県八女県土整備事務所	建築指導課	０９４３－２２－６９９３
福岡県北九州県土整備事務所	建築指導課 建設宅建業係	０９３－６９１－２７９１
福岡県田川県土整備事務所	建築指導課	０９４７－４２－９１１７
福岡県飯塚県土整備事務所	建築指導課 建設宅建業係	０９４８－２１－４９４５
福岡県那珂県土整備事務所	建築指導課 建築審査課	０９２－５１３－５５７２
福岡県南筑後県土整備事務所	柳川支所 建築指導課	０９４４－７２－２５６４
福岡県京築県土整備事務所	建築指導課	０９７９－８２－３３６４

県税（県民税・自動車税・不動産取得税など）

税務課（県庁）	092-643-3062
各県税事務所	博多 092-473-8311 東福岡 092-641-0201 西福岡 092-735-6141 筑紫 092-513-5573 北九州東 093-592-3511 北九州西 093-662-9310 田川 0947-42-9302 飯塚・直方 0948-23-4111 久留米 0942-30-1012 大牟田 0944-41-5122 筑後 0942-52-5131 行橋 0930-23-2216
各地区県税相談窓口	宗像地区 0940-36-2107 糸島地区 092-322-5531 遠賀地区 093-601-2888 朝倉地区 0946-22-2037 浮羽地区 0943-75-2219 山門地区 0944-72-7101 三潴地区 0944-87-7101 築上地区 0979-82-2258

福岡法務局

〒810-8513　福岡市中央区舞鶴３－９－15

TEL:092-721-4570

福岡県司法書士会

〒810-0073　福岡市中央区舞鶴３丁目２番 23 号

TEL:092-714-3721　FAX:092-714-4234

福岡県弁護士会

〒810-0043　福岡市中央区城内 1-1

TEL:092-741-6416　E-mail:info@fben.jp

福岡県土地家屋調査士会

福岡市中央区舞鶴３丁目３－４

TEL:092-741-5780　FAX:092-731-5202

福岡県行政書士会

福岡市博多区千代４丁目 29 番 46 号アストール博多ビル２階

TEL:092-641-2501　FAX:092-641-2503　IP 電話:050-2012-5472

福岡県不動産鑑定士協会

福岡本部

〒812-0038　福岡市博多区祇園町１-40　三井生命福岡祇園ビル８階

TEL:092-283-6255　FAX:092-283-6256　E-mail:f-app@mua.biglobe.ne.jp

北九州支部

〒802-0006　北九州市小倉北区魚町１－４－21　魚町センタービル４Ｆ

TEL:093-531-7216　FAX:093-531-2344　E-mail:fk_app@d8.dion.ne.jp

お問い合わせ先・窓口一覧（北九州市）

下記の規制区域・内容に関する詳細のお問い合わせは、各担当課でお願いします。

件名	担当窓口	連絡先
用途地域 防火・準防火地域 高度・高度利用地区 特別用途地区 地区計画指定区域内	都市計画課	13 階 ５８２－２４５１
都市計画道路 駐車場整備地区	都市交通政策課	13 階 ５８２－２５１８
風致地区内 緑地保全地区 公園・緑地・霊園	各区まちづくり整備課	門司　３３１－０６８５ 小倉北　５８２－３４７１ 小倉南　９５１－１１２３ 若松　７６１－６３３７ 八幡東　６８１－３６４３ 八幡西　６２１－０８６１ 戸畑　８７１－２７４３
臨港地区内	港湾空港局 港湾事務所	門司･洞海地区 ３２１－５９５１ 小倉地区　５８１－１８８１
宅地造成工事規制区域内	宅地指導課	13 階 ５８２－２６４４
急傾斜地崩壊危険区域内	福岡県北九州県土整備事務所 河川砂防課	６４１－２７６７
関門景観整備地区内	建築都市局都市計画課 景観担当	５８２－２５９５
都市計画公園	建設局緑政課	５８２－２４６６

お問い合わせ先一覧（福岡市）

窓口案内

	問い合わせ事項	問い合わせ先			電話	ＦＡＸ
土地利用	福岡市総合計画について	総務企画局	企画調整部	企画課	711-4086	733-5582
	福岡市都市計画のマスタープラン	住宅都市局	都市計画部	都市計画課	711-4388	733-5590
	市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（線引き）					
	用途地域・高度地区・防火，準防火地域等の区域区分					
	風致地区・緑地保全地区・自然公園の内容等について		公園緑地部	緑化推進課	711-4424	733-5590
	生産緑地地区の内容等について	農林水産局	農林部	農業政策課	711-4841	733-5583
	臨港地区の内容等について	港湾局	港湾振興部	港湾振興課	282-7118	282-7772
	流通業務地区・流通業務団地における規制等について	経済振興局	産業振興部	地域商業課	711-4822	711-4354
	大規模小売店舗立地法の届出					
	都市景観形成地区内の建築行為等の届出・大規模建築物等の新築等の届出	住宅都市局	都市づくり推進部	都市景観室	711-4395	733-5590
都市施設	都市計画公園・緑地・広場・墓園の内容等について	住宅都市局	公園緑地部	公園計画課	711-4446	733-5590
	都市計画道路の計画について		都市計画部	交通計画課	711-4393	733-5590
	都市計画道路の整備計画について	道路下水道局	計画部	道路計画課	711-4462	733-5533
	駐車場整備地区・附置義務条例に基づく駐車場について		管理部	道路維持課	711-4488	733-5591
	市道の幅員について		管理部	路政課	711-4458	733-5591
	下水道（計画区域）	道路下水道局	計画部	下水道計画課	711-4515	711-1875
	河川に関する内容等について		計画部	河川計画課	711-4528	733-5533
	水道に関する内容等について	水道局	総務部	総務課	483-3139	482-1376
	都市ガスの配管設備等について	西部ガス（株）事業本部			633-2006	
市街地開発事業	土地区画整理事業の内容について	住宅都市局	都市づくり推進部	地域計画課	711-4430	733-5590
				都市再生課	711-4426	733-5590
	・伊都土地区画整理事業		伊都区画整理事務所	計画課	807-2201	807-2204
	・土地区画整理事業					
	・姪浜区画整理事業		香椎振興整備事務所	計画課	671-7614	671-8188
	・香椎副都心土地区画整理事業	UR九州支社福岡都市整備事務所			683-1371	683-1372
	・筥崎土地区画整理事業	道路下水道局	筥崎連続立体開発事務所		643-7450	632-8252
	市街地再開発事業の内容について	住宅都市局	都市づくり推進部	地域計画課	711-4430	733-5590
				都心再生課	711-4426	733-5590
地区計画	地区計画に関する届出，内容等について	住宅都市局	都市計画部	都市計画課	711-4388	733-5590
建築関係	開発行為の許可・市街化調整区域内の建築制限 宅地造成等規制法に関する内容等について	住宅都市局	建築指導部	開発指導課	711-4587	733-5584
					711-4588	
	建築確認 日影規制に関する内容等のついて 建築基準法第 42 条 2 項に定義される道路 （4m未満の指定道路）			建築審査課	711-4577	733-5584
				建築指導課	711-4575	733-5584
	建築協定に関する内容等について			まちなみのルールづくり支援センター	711-4581	733-5584
その他	屋外広告物の関係	住宅都市局	都市づくり推進部	都市景観室	711-4395	733-5590
	国土利用計画法による届出・公有地拡大推進法による届出	財政局	財政部	公有財産課	711-4177	711-4833
	埋蔵文化財について	教育委員会	文化財部	埋蔵文化財第1課	711-4872	733-5537
	国道の整備について	国土交通省	福岡国道事務所		681-4731	
	航空法の高さの制限について		福岡空港事務所		629-4012	

※上記以外の内容につきましては、下記までお問い合わせ下さい。

福岡市都市整備局都市計画部都市計画課

TEL 092-711-4388

FAX 092-733-5590

E-mail:toshikeikaku.UPB@city.fukuoka.jp

福岡法務局　不動産登記／商業・法人登記の管轄区域一覧

庁名	不動産登記管轄区域	商業・法人登記管轄区域	住所
福岡法務局 092-721-4570	福岡市博多区，中央区，南区 筑紫郡那珂川町	福岡市，飯塚市，筑紫野市，春日市，大野城市，宗像市，太宰府市，古賀市，福津市，嘉麻市，朝倉市，糸島市，筑紫郡那珂川町， 糟屋郡宇美町，篠栗町，志免町，須恵町，新宮町，久山町，粕屋町 嘉穂郡桂川町 朝倉郡筑前町，東峰村	〒810-8513 福岡市中央区舞鶴 3 丁目 9-15
西新出張所 092-831-4114	福岡市早良区，城南区，西区， 糸島市	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒814-0005 福岡市早良区祖原 14-15
箱崎出張所 092-651-3782	福岡市東区 糟屋郡久山町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒812-0053 福岡市東区箱崎 1 丁目 10-8
粕屋出張所 092-938-2258	糟屋郡粕屋町，志免町，宇美町， 須恵町，篠栗町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒811-2311 福岡県糟屋郡粕屋町大字長者原 278-1
福間出張所 0940-42-0304	宗像市 古賀市 福津市 糟屋郡新宮町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒811-3218 福岡県福津市手光南 2 丁目 3-28
筑紫支局 092-922-2881	筑紫野市 大野城市 太宰府市 春日市	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒818-0072 福岡県筑紫野市二日市中央 5 丁目 14-7
朝倉支局 0946-22-2455	朝倉市 朝倉郡筑前町，東峰村	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒838-0061 福岡県朝倉市菩提寺 480-6
飯塚支局 0948-22-1580	飯塚市 嘉麻市 嘉穂郡桂川町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒820-0018 福岡県飯塚市芳雄町 13-6
直方支局 0949-22-1144	直方市，宮若市 鞍手郡鞍手町，小竹町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒822-0015 福岡県直方市新町 2 丁目 1-24
久留米支局 0942-39-2121	久留米市（吉井支局の管轄に属する区域を除く） 小郡市 三井郡大刀洗町	久留米市 小郡市 三井郡大刀洗町	〒830-0022 福岡県久留米市城南町 21-5
吉井支局 0943-75-2869	久留米市の内 田主丸町秋成，田主丸町朝森，田主丸町石垣，田主丸町以真恵，田主丸町恵利，田主丸町上原，田主丸町志塚島，田主丸町管原，田主丸町鷹取，田主丸町竹野，田主丸町田主丸，田主丸町地徳，田主丸町常盤，田主丸町豊城，田主丸町中尾，田主丸町長栖，田主丸町野田，田主丸町殖木，田主丸町船越，田主丸町牧，田主丸町益生田，田主丸町森部， 田主丸町吉本，うきは市	うきは市	〒839-1321 福岡県うきは市吉井町 343-5
八女支局 0943-23-2603	八女市，筑後市，八女郡広川町	八女市，筑後市，八女郡広川町	〒834-0047 八女市稲富 127 番地
北九州支局 093-561-3542	北九州市小倉北区，小倉南区， 戸畑区，門司区	北九州市，直方市，田川市，行橋市，豊前市，中間市，宮若市 遠賀郡芦屋町，水巻町，岡垣町， 遠賀町，鞍手郡鞍手町，小竹町 田川郡川崎町，香春町，福智町， 糸田町，添田町，赤村，大任町 京都郡苅田町，みやこ町 築上郡築上町，吉富町，上毛町	〒803-8513 北九州市小倉北区城内 5 番 3 号 （小倉地方合同庁舎）
八幡出張所 093-641-7307	北九州市若松区，八幡東区，八幡西区 中間市 遠賀郡芦屋町，水巻町，岡垣町，遠賀町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒806-0048 北九州市八幡西区樋口町 7 番 1 号
行橋支局 0930-22-0476	行橋市，豊前市，京都郡苅田町，みやこ町，築上郡築上町，吉富町，上毛町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒824-0003 行橋市大橋 2 丁目 22 番 10 号
田川支局 0947-44-1426	田川市，田川郡川崎町，香春町，福智町，糸田町，添田町，赤村，大任町	各種証明書交付事務のみの取扱いとなります	〒825-0013 田川市中央町 4 番 20 号
柳川支局 0944-72-2640	柳川市，大牟田市，大川市 みやま市，三潴郡（大木町）	柳川市，大牟田市，大川市 みやま市，三潴郡（大木町）	〒832-0042 柳川市一新町 1 番 9 号

道　路　相　談

◆申請者は下記の申請者欄、内容欄を記入し、添付書類を添えて提出して下さい。（A４版１部）

申請者	住　所	〒	※受付欄	
	氏　名	印		
	連絡先 電　話	会社/自宅（　　）　　－ 携　帯（　　）　　－		
	・所有者　・設計者　・不動産　・金融業　・その他（　　）			
内容	相談敷地 （地名地番）	北九州市　　区		
	目　的	・建　築〈・新築　・建替　・増改築〉　・売　買　・その他（　　）		

添付書類	名　称（□はチェック欄）	内　容　等
	□①付近見取図	相談場所を着色明示（原則　住宅地図最新版）
	□②道路現況図１	道路形状(幅員等)を実測記入
	□③道路現況図２	上記②と同一図で幅員等の記入のないもの
	□④現況写真	道の形態・形状(幅員等)及び周囲の状況を撮影
	□⑤撮影方向記入図	撮影方向を記入した配置図(道路現況図と同一可)を添付
	□⑥公図	相談敷地、道路及び周辺敷地を色付けし、所有関係を明示
	□⑦登記事項証明書、要約書又はその写し	相談敷地、道路及び周辺敷地について所有関係が判るもの
	□⑧その他	相談敷地の既存建築物の確認通知書（写）等

調　査　事　項　等	主　事　所　見　等
受付時	
調査時　　月　　日	
	認定・非認定　　台帳番号

市税証明交付申請書

区役所
平成　年　月　日

（あて名）北九州市　　区長　該当する□にレをつけてください。

窓口にこられた方

住所（所在地）	電話　－
氏名（名称）	(フリガナ) ㊞ 明・大・昭　年　月　日生
証明が必要な方との続柄	□本人　□夫・妻　□親・子　□代理人

証明が必要な方（所有者）
＊市県民税証明のときは1月1日現在の住所を記入してください。

上記と同じ場合は記入不要

住所（所在地）	
氏名（名称）	(フリガナ) 明・大・昭・平　年　月　日生

なににつかいますか。（提出先など）

□金融機関　□住宅金融公庫　□法務局　□裁判所　□税務署　□職業安定所
□保育所　□公営住宅　□幼稚園
□扶養　□健康保険　□保証人　□年金　□奨学金　□軽自動車車検
□児童手当　□売買　□その他（　　）
北九州市［□中小企業融資　□下水道貸付　□指名登録　□その他（　　）］

どの証明が必要ですか。

□市県民税に関する証明

＊所得額証明は前年（1月から12月まで）の1年間の所得額を証明するものです。

□所得額（課税）証明　平成　年分　通
□非課税証明　平成　年度　通

あわせて証明が必要な同居の方

氏名 明・大・昭・平　年　月　日生	□所得額証明　平成　年分　通 □非課税証明　平成　年度　通
氏名 明・大・昭・平　年　月　日生	□所得額証明　平成　年分　通 □非課税証明　平成　年度　通

□固定資産税に関する証明

□評価証明　□公課金(税額)　□訴訟用　□競売用　□車庫証明　□無資産証明
平成　年度　通　特別に必要な証明項目（　　）

物件の所在地
□土地　□所有物件全部　区
□家屋　□所有物件一部　区
□償却資産　区

□納税に関する証明

使用用途が市提出分（その他を除く）・車検用のときは記入不要
□個人市・県民税　平成　年度　通
□法人市民税　事業年度（平成　年　月　日～　年　月　日）　通
□固定資産税・都市計画税（土地・家屋）所在区　区分　平成　年度　通
□その他市税（　　）　平成　年度　通
□市税に滞納がないことの証明　通
□軽自動車車検用　車両番号　北九州

（注意）○○ご本人又は同居の夫・妻・親・子以外の方は委任状が必要です。法人の場合は法人名、代表者名等を記入し、代表者印（支店長印、営業所長印等）を押してください。

確認	運転免許証	担当者
	身分証明書	
	健康保険証	
	委任状	
	その他	

分納等納税係確認	担当者	納税係長
証明可		
証明不可		

証明手数料	
市県民税 300円×　件＝	円
納税 300円×　件＝	円
固定資産税 300円×　件＋200円×　件＝	円
合計	円

免除
公法人
生活保護
（　）

委　任　状

代理人 (窓口に来る人)	現住所	連絡先電話番号（　　）
	氏　名 (名称)	(フリガナ) (明・大・昭・平　　年　　月　　日生)

私は、上記の者を代理人と定め、次の権限を委任します。

市県民税	□ 所得(課税)額証明書の交付申請　（　　年１月から12月分）（　　通） □ 非課税証明書の交付申請　（　　年度分）（　　通）
固定資産税	**証明**　固定資産課税台帳記載事項証明書の交付申請 □ 土　地　（　　年度分）（　　通） □ 家　屋　（　　年度分）（　　通） □ 償却資産　（　　年度分）（　　通） **閲覧**　固定資産課税台帳又は名寄帳の閲覧申請 □ 土　地　（　　年度分） □ 家　屋　（　　年度分） □ 償却資産　（　　年度分） **※所有資産の一部又は貸借している資産などについて交付又は閲覧申請を委任される場合は、下記に対象となる固定資産をお書きください。**
対象固定資産	所　在：区／区／区　　地番又は家屋番号(調査番号)等：
納　税	（　　）（　　年度分） □ 納税証明書の交付申請　（　　通）
その他	□ 住宅用家屋に関する証明書の交付申請　（　　通） □ その他（　　）（　　通）
使用目的	

※　該当する□に”✓”をつけてください。

平成　　年　　月　　日

本　人（頼んだ人）

現住所（所在地）

（１月１日現在）

フリガナ

㊞

氏名（名称）

生年月日（明・大・昭・平　　年　　月　　日）　　旧姓（　　）

連絡先電話番号（　　）

【注意事項】

1　委任の意志を確認するため、ご本人に連絡する場合がありますので、ご了承ください。

2　１月１日現在の住所が、現在の住所と異なる場合は、両方の住所をお書きください。

ＦＡＸにて依頼できます。

平成　　年　　月　　日

西部ガス株式会社　北九州支社

営業総括グループ　行

（ＴＥＬ　０９３－５９１－６６０１
ＦＡＸ　０９３－５９１－２３３１）

依頼元＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

担当者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（ＴＥＬ
ＦＡＸ　　）

道路ガス管現況調査依頼書

以下の物件について道路ガス管の現況調査を依頼します。

（　本日中　・　近日中　）に回答が必要です。

◆所在地（住居表示）

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

◆調査目的・・・　売買　／　土地調査　／　新築予定　／　建替予定

その他（　　）

◆添付書類・・・　位置図（必須）

※受付は月曜～金曜、１７時までです。

※土、日、祝日はお受けできませんのでご了承ください。

※お急ぎの場合は、早めにお問合せいただきますようお願いいたします。

月極駐車場契約書

平成　　年　　月　　日

物件の表示	名　　称	駐　車　場
	所 在 地	
	区　画	№.
賃料等	月額賃料	円　　（消費税　無　）
	敷　金	円
契約車両	車種：　　車両色： 車両登録番号	
契約期間	平成　　年　　月　　日　～　平成　　年　　月　　日　迄１年間	
支払方法	振込み	
	自動振替	

賃貸人（甲）　住　所

氏　名

㊞

賃借人（乙）　住　所　　自宅℡

携帯

氏　名　　勤務先

㊞　℡

【管理会社】

今般　甲（賃貸人）と乙（賃借人）は先の駐車場の月極駐車契約を次の通り締結する。

第１条　甲は乙に先の自動車を駐車場　№＿＿＿＿＿　に駐車させるものとする。

第２条　本契約期間は左記の通りとする。ただし、期間終了の３０日前までに甲、乙双方の申し入れがないかぎり更に１年間延長するものとし、その後も同様とする。

第３条　駐車場料金は左記の通りとし、１ヶ月分を前月末日までに前納する。尚、延滞したときは請求１回（書面による）につき＿＿＿＿円の請求手数料を頂きます。

第４条　月途中の契約は１ヶ月を 30 日を日割計算とし、解約についても同様とする。

第５条　乙は敷金として左記の金額を甲に預託するものとし、解約された場合は返却する解約予告は、１ヶ月前までに行うものとし、１ヶ月に満たない予告に対しては不足分の料金を徴収するものとする。

第６条　乙は甲又は管理者の了解を得ずに契約車両以外の車を駐車する事は出来ない。

第７条　本駐車場内において自動車若しくは部品、物品、荷物等の盗難、火災事故等については、甲及び管理者は一切その責任を負わないものとする。

第８条　第３条の駐車場料金については、甲は社会情勢及び経済事情により変更することが出来る。

第９条　本契約に伴う乙の権利は、他に譲渡する事は出来ない。

第１０条　乙又は、その関係者（同乗者を含む以下単に「乙」という）が、故意又は過失により本駐車場の諸施設若しくは、他の駐車中の自動車に損害を与えた時は、乙は直ちに申し出て、その損害を賠償しなければならない。

第１１条　乙は、本駐車場内において下記事項を守らなければならない。

１、引火性物品、その他危険物を持ち込まないこと。騒音（空ぶかし、クラクション、大声等）を出さないこと。

２、自動車の出入りの際は事故に充分注意をし、交通規則等遵守すること。

３、甲及び管理者の許可を得ずに、物品の販売、自動車の修理（簡単な修理は除く）洗車その他、本駐車場の秩序を乱す行為は一切行わないこと。

４、ゴミを持ち込まず、捨てず、汚さないようにすること。

５、その他、甲又は管理者の定める一般的な指示に従い公序良俗に反しないように心がけること。

第１２条　乙が本契約に違反した時、甲は乙に対し通告を行い、乙がそれに従わない場合は、甲は本契約を解除することが出来る。この場合、既納の駐車場料金は返却しない。

第１３条　甲がやむを得ず、本駐車場を閉鎖する場合、１ヶ月以上前までに書面を以って予告するものとする。この場合、乙は異議申し立てない。

【特約事項】

１、賃料の振込料又は自動振替料は乙（借主）の負担とする。

２、駐車指定場所に無断駐車があった場合、甲又は管理者はその責を負わないものとする。

３、滞納が、１ヶ月目の納期を経過した後は、甲は乙に断ることなく本契約を解除して、他に駐車契約を行うことが出来る。

４、車庫証明発行後、本契約を解除するとき、乙は所管の警察署に保管場所変更届の手続きをしなければならない。

建物賃貸借代理・管理業務委託契約書

収入印紙

清掃等業務受託の場合印紙貼付

依頼者甲は、この契約書により下記表示不動産（目的物件）に関する賃貸借の代理業務及び管理業務を宅地建物取引業者乙にのみ依頼し、乙はこれを受託します。

平成　　年　　月　　日

[当事者の表示]

（甲）依頼者	住所			
	ﾌﾘｶﾞﾅ		電話	
	氏名	㊞		
（乙）受託者	免許番号	福岡県知事・建設大臣（　　）　　号		
	事務所所在地			
	商号（名称）			
	代表者氏名	㊞		
	電話番号			

[物件の表示]

所在地				
名　　称				
構　　造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他　　階建			
竣工年月	昭和･平成　　年　　月	入居可能日	平成　　年　　月　　日	駐車台数　　台

[設備概要]

○電気	○便所（汲取・水洗）（専用・共用）
○ガス（都市・プロパン・電化）	○冷暖房（エアコン・クーラー・無）
○水道（井戸・市水）	○給湯（台所・風呂・洗面所・シャワー・無）
○浴室（有・無）	○駐車場（有・無）
○台所（有・無）（専用・共用）	○エレベーター（有・無）
○その他（　　）	

［賃貸条件］

タイプ	戸数	部屋番号	床面積	バルコニー	家　賃	共益費	その他（　　）
			㎡	㎡	円	円	円
			㎡	㎡	円	円	円
			㎡	㎡	円	円	円
			㎡	㎡	円	円	円
			㎡	㎡	円	円	円

敷　金	ヵ月	円	その他の条件	
駐車場	円（消費税込）			

［契約期間］

期間	平成　年　月　日より平成　　年　月　日まで ただし、第４条により更新することができる

［敷金精算方式］

実費精算	敷引精算	①退去時家賃　　ヵ月分 ②退去時敷金の　　％ ③　　円

［報酬等］（消費税別）

管理業務報酬額	賃料等（家賃・共益費・駐車料）の　　％又は　　円
清掃等業務報酬額	月額　　円　※（本業務の受託の場合は印紙を貼付のこと）
解約明渡業務報酬額	月額賃料の　　ヵ月分又は　　円
賃料等改定業務報酬額	差額賃料の　　ヵ月分又は　　円
特別委託業務報酬額	円

［賃料等振込先と送金日］（振込料は甲の負担とします）

指定銀行	銀行　　支店		送金日／当月分を　　日迄	
			ﾌﾘｶﾞﾅ	
口座番号	普通・当座	No.	名　義	

[委託業務範囲]

甲は下記の業務を乙に委託します。

１．代理業務

①入居者の募集及び宣伝企画業務

②入居申込の受付及び入居者並びに連帯保証人の審査

③業務処理状況の報告

④賃貸借契約の締結

⑤賃貸借契約書の作成交付

⑥鍵及び貸室の引渡し、入居立会い

⑦賃借人からの手付金、敷金等の徴収（送金時までの保管・領収書の発行）

２．標準管理業務

①鍵の保管（完成時の鍵の受取り、賃借人との鍵の授受、共用部分及び各室の鍵の保管）

②家賃、共益費等の請求及び徴収

③滞納家賃等の督促

④家賃等の引渡し

⑤月次精算報告書の作成報告（毎月　　日までに報告）

⑥賃貸条件等管理台帳の作成保管

⑦賃借人との補修費用の負担折衝

⑧修理及び改装工事等の手配及び工事費用の調整

⑨設備等管理に伴う手配及び連絡

⑩近隣、入居者からの苦情相談及び対応

⑪苦情相談等の貸主への報告、協議

３．その他の管理業務（委託する場合は[有]に○印をつける）

[有・無]①滞納家賃の立替え送金（　　ヵ月分まで)。ただし、空室分は除く。

[有・無]②共用部分に関する諸経費の支払い代行（戸建住宅を除く）

[有・無]③水道メーター類の検針及び集金・支払い（戸建住宅を除く）

[有・無]④更新時における賃貸借契約の更新手続（契約書の作成、交付）

[有・無]⑤地域及び町内会との連絡（町費の集金及び支払い、ゴミ出し日の確認及び指導）

４．清掃等業務（委託する場合は別に労務報酬、印紙の貼付が必要です）

[有・無]①建物共有部分、屋外部分の清掃（月・週　　回）

５．解約明渡業務（委託する場合は別に労務報酬が必要です）

[有・無]①解約意思の事前確認

[有・無]②明渡し時の室内点検及び立会い

[有・無]③原状回復に伴う見積り及び助言

[有・無]④明渡しに伴う補修工事等の手配

[有・無]⑤敷金精算書の作成及び借主への説明

[有・無]⑥敷金の返還

[有・無]⑦敷金の立替精算

６．賃料等の改定業務（委託する場合は別に労務報酬が必要です）

[有・無]①賃料等賃貸借条件の改定に伴う賃借人との交渉

７．特別委託業務（具体的に記入。なお、委託する場合は別に労務報酬が必要です）

（目　的）

第１条　この建物賃貸借代理・管理業務委託契約（以下「本契約」という。）は、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が本契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

（当事者の表示）

第２条　本契約においては、契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。

（契約期間）

第３条　契約期間は３年を超えない範囲で、甲乙協議の上定め、標記に記載するとおりとします。

（更　新）

第４条　本契約は、甲乙の合意により更新することができます。ただし、契約期間満了時において、甲又は乙のいずれか一方より何等の申し出がないときは、同一条件で契約が更新されたものとします。

２　本契約の更新をしないとき又は契約内容を変更する場合には、その旨を期間満了３ヵ月前までに甲又は乙から、文書で申し出るものとします。

（目的物件の表示と賃貸条件）

第５条　甲が依頼する建物（以下「物件」という。）を特定するために必要な表示及び賃貸条件は標記に明記します。

２　甲は賃貸条件を変更しようとするときは、乙にその旨を文書をもって通知するものとします。

３　乙は甲より前項の通知文書を受けた場合は、可及的速やかに甲と協議するものとします。

（成約に向けての乙の義務）

第６条　乙は、賃借人の選定及び成約に向けて信義誠実に努力するとともに、善良な管理者の注意をもって標記の管理業務を行うものとします。

（空室が生じたときの代理）

第７条　本契約期間中、物件に空室が生じたときは、乙は標記に記載する代理業務を行います。

（委託業務の範囲）

第８条　甲は標記の業務を乙に委託し、乙はこれを受託します。

２　乙は前項の業務の一部を第三者に再委託することができます。ただし、この場合も乙は甲に対して自らなしたと同等の責任を負うものとします。

３　業務範囲を変更するときは、甲乙協議の上、文書をもって変更するものとします。

（委託業務以外の任意業務）

第９条　甲は、本物件の資産維持と良好な環境維持のため、甲の費用負担と責任において必要に応じ次の業務を乙と協議の上行うものとします。

①塵芥処理・除草
②防火設備の法定点検
③エレベーターの維持管理
④貯水槽・ポンプ・水質・浄化槽の維持管理
⑤建物内外の警備
⑥外壁・階段等の吹付け・塗装工事
⑦管理人の設置

（借主に対する委託業務の説明）

第 10 条　乙は甲から委託された業務の概要を借主に説明しなければなりません。

（委託の証明措置）

第 11 条　甲は乙から要請があった場合には、乙に対して標記業務を委託したことを証明するための必要な措置をとらなければなりません。

（物件への立ち入り）

第 12 条　乙は、委託された管理業務を行うため必要があるときは、住戸部分に立ち入ることができるものとします。

２　前項の場合において、防災等緊急の時を除き、乙はあらかじめ甲及び当該住戸部分の賃借人あるいは保証人に通知し、その承諾を得るものとします。

（賃料等の引渡し）

第 13 条　乙は、賃借人から受け取った賃料等から、第 14 条に定める管理業務報酬及び第 18 条に定める立替金を控除した金額を標記記載の期日までに甲の指定する標記口座に振込むものとします。

（管理業務報酬）

第 14 条　甲が乙に支払う管理業務に伴う労務報酬は標記記載のとおりとします。

（その他の業務報酬）

第 15 条　標記委託業務のうち、４、５、６、７に記載する業務については、標記の労務報酬を甲は乙に支払うものとします。

２　前項の報酬の支払い時期は、その業務終了後とします。

（特別依頼に係る費用）

第 16 条　甲が乙に特別に依頼した広告等の業務の費用については、甲の負担とし、甲は乙の請求に基づいて、その実費相当を支払うものとします。

（業務報酬額の変更）

第 17 条　第 14 条及び第 15 条に規定する業務報酬額を変更するときは、甲乙協議のうえ文書をもって変更するものとします。

（立替金の精算）

第 18 条　乙は甲の承諾を得て立替えた費用があるときは、その実費を甲に請求するものとし、甲は速やかに支払うものとします。

（甲の保険加入義務）

第 19 条　甲は、本契約の建物と付属設備に対し、甲の費用において、時価を保険金額とする火災保険及び施設賠償保険に加入しなければならないものとします。万一、火災等により損害が発生した場合は、保険金によりその損害を補填するものとし、乙及び乙が委託した第三者は一切の責を負わないものとします。

（免責事項）

第 20 条　乙は甲が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとします。

①天災地変等不可抗力による損害

②乙の責めに帰すことができない火災、盗難等の事故の発生による損害

③乙が善良な管理者の注意をもって管理業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害

④前各号に定めるほか、乙の責めに帰すことができない事由によって生じた損害

（違約金の請求）

第 21 条　甲は契約期間内に乙以外の宅地建物取引業者に物件の賃貸借の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、賃貸借の契約を成立させたときは、乙は甲に対して月額賃料相当の違約金の支払を請求することができます。

（自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知）

第 22 条　甲は、契約期間内に自ら発見した相手方と物件の賃貸借の契約を締結しようとするときは、乙に対してその旨を事前に通知するものとし、乙は甲を代理することとします。

（契約終了時の処理）

第 23 条　本契約が期間満了等により終了したときは、乙は甲に対し管理業務を行う上で保管していた書類及び鍵等を引き渡すとともに、賃料その他乙が保管中の金員を精算するものとします。

（契約の解除）

第 24 条　甲又は乙が本契約に定める義務の履行に関して、その本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは本契約を解除することができます。

２　本契約を中途解約する場合には、甲又は乙は３ヵ月前までにその相手方に文書をもって通知するものとします。

３　前項の規定にかかわらず、甲は３ヵ月分の満室時管理報酬相当額の金員を乙に支払うことにより、随時にこの契約を解除することができます。

（法的措置）

第 25 条　賃貸借契約に基づき、賃料等の取立てあるいは立退きのための調停手続・訴訟手続等法的措置を要する場合は、乙は甲に承諾を得た上でその措置を講ずるものとし、その費用（訴訟費用・弁護士費用等）については、甲が負担するものとします。

（協議）

第 26 条　甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し解決するものとします。

（合意管轄裁判所）

第 27 条　本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本物件所在地の管轄裁判所と定めます。

[特約事項]

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令第３条の規定について、以下の通り追加を行う。

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 15 条第１項及び第２項（歴史的風致形成建造物の増築等の届出）

（１）市町村長は、地域の歴史的な建造物について、現に認定重点区域内における歴史的風致を形成しており、かつ、その歴史的風致の維持及び向上のためにその保全を図る必要があると認められるものを歴史的風致形成建造物として指定することができ（第 12 条第１項）、当該歴史的風致形成建造物に係る増築、改築、移転又は除却をしようとする者は、その 30 日前までに、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならないこととされており（第 15 条第１項及び第２項）、当該規定に違反した者に対し、一定の罰則がかけられることとされている（第 41 条第１号）。

（２）このため、建造物の購入者等にとって、当該建造物が歴史的風致形成建造物であるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、その旨を購入者等が事前に知りえない場合は不測の損害を被る可能性がある。

他方で、建造物が歴史的風致形成建造物に指定されると、市町村長はこれを表示する標識を設置をしなければならないこととされており（第 14 条第２項）、当該建造物が歴史的風致形成建造物であることについて宅地建物取引業者が注意を払えば通常知りうる状態にある。

そこで、地域歴史的風致法第 15 条第１項及び第２項の行為の届出について、宅地建物取引業法施行令第３条で規定する法令制限として追加することにより、契約締結前に宅地建物取引業者から建造物の購入者等に対して説明する必要のある重要事項として規定することとする。

（３）なお、類似の事例として、景観重要建造物（景観法第 22 条第１項）に係る行為の許可についても、歴史的風致形成建造物の場合と同様の標識が設置されることを踏まえ、現行の宅地建物取引業法施行令第３条において規定されている。

（歴史的風致形成建造物に係る行為については、景観重要建造物に係る行為と異なり許可制ではなく事前届出制となっているが、同様に、事前届出制の対象となる行為で、現行の宅地建物取引業法施行令第３条において規定されているものとして、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条の 19 第１項から第３項までに基づく指定区域における行為の事前届出がある。）

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 33 条第１項及び第２項（歴史的風致維持向上地区計画の区域内における土地の区画形質の変更等の行為の届出）

（１）歴史的風致維持向上地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等をしようとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならないこととされており（第 33 条第１項及び第２項）、当該規定に違反した者に対し、一定の罰則がかけられることとされている（第 40 条第１項）。

（２）このため、土地の購入者等にとって、当該土地が歴史的風致維持向上地区計画区域内であるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、また、その旨を購入者等が事前に知りえない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要があることから、地域歴史的風致法第 33 条第１項及び第２項の行為の届出について、宅地建物取引業法施行令第３条で規定する法令制限として追加することとする。

（３）なお、類似の規定例として、沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律第 10 条第１項及び第２項）、集落地区計画（集落地域整備法第６条第１項及び第２項）及び防災街区整備地区計画（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 33 条第１項及び第２項）がある。